

KAKO PRAVNA PRAVILA, KI OPERACIONALIZIRAJO NAČELO ZAUPANJA V ZEMLJIŠKO KNJIGO, VARUJEJO POŠTENEGA, DOBROVERNEGA PRIDOBITELJA

Nina Plavšak,

univerzitetna diplomirana pravnica, doktorica pravnih znanosti

Renato Vrenčur,

univerzitetni diplomirani pravnik, doktor pravnih znanosti, profesor na Pravni fakulteti Univerze v Mariboru

1. NAMEN PRISPEVKA

Načelo zaupanja v zemljiško knjigo zapoveduje, da tisti, ki v pravnem prometu ravna pošteno in se zanese na podatke o pravicah, ki so vpisani v zemljiško knjigo, zaradi tega ne sme trpeti škodljivih posledic (10. člen Stvarnopravnega zakonika (SPZ) in prvi odstavek 8. člena Zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1)). Načelo spada med temeljna načela stvarnega prava nepremičnin. Ker ima značilnost pravnega načela v ožjem pomenu, se pri presoji posameznih pravnih položajev ne uporablja neposredno (kot je to značilno za pravno pravilo), temveč se uporablja samo za tiste položaje, pri katerih je to načelo izvedeno (operacionalizirano) z ustreznimi pravnimi.

Namen tega prispevka je analizirati vsa pravna pravila stvarnega prava nepremičnin, ki operacionalizirajo načelo zaupanja v zemljiško knjigo, in razložiti uporabo teh pravil pri presoji različnih pravno mogočih položajev.

2. PRAVNA PRAVILA, KI UREJAJO STVARNO PRAVO NEPREMIČNIN

2.1. Razmerje med ureditvijo v SPZ in ZZK-1

Stvarno pravo nepremičnin je tisti del stvarnega prava, ki ureja stvarnopravna razmerja glede nepremičnin. Čeprav se imenuje zakonik, SPZ ne ureja celovito

vseh pravnih institutov stvarnega prava nepremičnin. Pomemben del pravil, ki urejajo stvarnopravna razmerja glede nepremičnin, vključuje ZZK-1. Neizkušeni ali površni pravniki pogosto mislijo, da je ZZK-1 v razmerju do SPZ izvedbeni predpis (v pomenu podzakonskega akta). Takšno sklepanje je zmotno. V ustavni hierarhiji so zakoni med seboj v razmerju prirejenosti. Zato moramo pri presoji stvarnopravnih razmerij glede nepremičnin uporabljati pravila SPZ in materialnopravna pravila ZZK-1 kot notranje skladno sistemsko celoto. Samo tako bomo ta razmerja lahko pravilno pravno ovrednotili.

Najpomembnejša materialno pravna pravila ZZK-1, ki urejajo institute stvarnega prava nepremičnin, so:

1. Za večino pravnih temeljev pridobitve, omejitve, prenehanja oziroma spremembe (preoblikovanja) stvarne pravice glede nepremičnine je značilno, da kot predpostavko vključujejo ustrezen vpis v zemljiško knjigo. Pogojev (predpostavk) za ta vpis ne ureja SPZ, temveč jih ureja ZZK-1. V zvezi s tem ZZK-1 ureja tudi čas, od katerega učinkuje pridobitev pravice.
2. SPZ ureja vsebino osnovnih stvarnih pravic (lastninske pravice in izvedenih stvarnih pravic) tako, da določa materialnopravna upravičenja, ki jih vključujejo, in pravne možnosti njihovih imetnikov glede razpolaganja z njimi. Poleg osnovnih stvarnih pravic lahko glede nepremičnine obstaja dodatna, posebna vrsta varovalnih stvarnih pravic, ki jih ureja ZZK-1. Njihov pomen je pojasnjen v razdelku 2.2.
3. Vsaka stvarna pravica vključuje tudi pravovarstveni zahtevek. SPZ ne ureja vseh zahtevkov varstva stvarnih pravic, temveč ureja le vrnitveni in odstranitveni oziroma opustitveni zahtevek, ki sta namenjena varstvu pri kršitvi upravičenja uporabe, ki ga vključuje stvarna pravica. Vsaka stvarna pravica glede nepremičnine začne v polnem obsegu učinkovati (še) z vpisom (vknjižbo) v zemljiški knjigi. Uveljavitvi stvarne pravice v pomenu dosega teh učinkov je namenjena izbrisna tožba, ki jo ureja ZZK-1.

2.2. Pravice, ki varujejo čas začetka učinkovanja (pridobitve) osnovnih stvarnih pravic, kot posebna vrsta varovalnih stvarnih pravic glede nepremičnin

Po splošnem pravilu, določenem v 5. členu ZZK-1, vpisi pravic in pravnih dejstev v zemljiški knjigi učinkujejo od trenutka, ko je zemljiškooknjižno sodišče prejelo predlog za vpis oziroma ko je zemljiškooknjižno sodišče prejelo listino, na podlagi katere o vpisu odloča po uradni dolžnosti. Za nekatere vrste vpisov ZZK-1 določa posebna pravila, ki izključujejo uporabo splošnega pravila o začetku učinkovanja vpisov. Tem vpisom je skupno, da so opravljeni v zvezi s prejšnjim vpisom, katerega funkcija je varovanje vrstnega reda (začetka

učinkovanja) pravic, katerih vpis bo predlagan pozneje. Zato učinkujejo že od trenutka, od katerega je učinkoval ta prejšnji vpis.

Vpise, ki varujejo vrstni red (čas učinkovanja) poznejših vpisov, lahko razvrstimo v dve skupini.

1. V prvo skupino spadajo **predznamovane pravice**. Po posebnem pravilu, določenem v prvem odstavku 52. člena ZZK-1 (primerjaj tudi prvi odstavek 55. člena ZZK-1), *vnkjižba pravice v vrstnem redu predznamovane pravice* učinkuje (že) od trenutka, od katerega učinkuje predznamovana pravica, in ne šele od trenutka začetka zemljiškoknjižnega postopka za vknjižbo pravice v vrstnem redu predznamovane pravice.
2. V drugo skupino spadajo **zaznambe, ki varujejo vrstni red poznejših vpisov**. Vknjižba oziroma predznanbna pravice v vrstnem redu take zaznambe učinkuje (že) od trenutka, od katerega učinkuje ta zaznamba, in ne šele od trenutka začetka zemljiškoknjižnega postopka za vknjižbo pravice v vrstnem redu zaznambe. Mednje spadajo:
 - 2.1. zaznamba vrstnega reda (četrti odstavek 74. člena ZZK-1),
 - 2.2. zaznamba spora (tretji odstavek 81. člena ZZK-1),
 - 2.3. zaznamba izrednega pravnega sredstva (drugi odstavek 105. člena ZZK-1),
 - 2.4. zaznamba izbrisne tožbe (drugi odstavek 245. člena v zvezi s tretjim odstavkom 81. člena ZZK-1),
 - 2.5. zaznamba tožbe za izpodbijanje vpisa v postopku nastavitve zemljiške knjige (drugi in tretji odstavek 228. člena ZZK-1) in
 - 2.6. zaznamba razlastitvenega (ali komasacijskega) postopka ter zaznamba spora o določitvi pripadajočega zemljišča, ki sta posebni vrsti zaznambe spora.

Vsem tem vpisom je skupno, da vsebujejo pravno možnost njihovega imetnika (osebe v korist katere so vpisani) doseči vknjižbo stvarne pravice in s tem njeno pridobitev s polnimi učinki. Pravna možnost imetnika ravnati na določen način, ki je pravno zavarovana, je opredelilna značilnost pravice. Za to pravno možnost uporabljamo izraz *upravičenje*.¹ To pomeni, da z vpisom, ki varuje vrstni red (čas učinkovanja) poznejših vpisov, oseba, v korist katere ta vpis učinkuje, pridobi pravico, ki vsebuje pravno možnost doseči vknjižbo stvarne pravice, ki bo učinkovala že od časa tega zgodnejšega vpisa.

Čas začetka učinkovanja vknjižbe stvarne pravice v korist določene osebe je čas, po katerem se določa vrstni red pridobitve te pravice. Vknjižba stvarne

¹ Obširneje o razmerju med pravico in upravičenjem glej Nina Plavšak, Renato Vrenčur: Pomen razpolagalnega upravičenja pri razpolaganju z lastninsko pravico na nepremičnini, v: *Pravnik*, št. 9-10/2015, str. 595–641, razdelek 3.1.

pravice v vrstnem redu (s časom učinkovanja) zgodnejšega vpisa ima tudi izključujoč učinek na stvarne pravice, katerih pridobitev učinkuje od poznejšega časa. Zato so učinki teh pravic (predznanovanih pravic in zaznamb) pomembni za pogoje (predpostavke) poznejše pridobitve (vknjižbe) stvarnih pravic, saj se ti presojuje po času, od katerega učinkuje ta (zgodnejša) pravica, in za vsebino pozneje pridobljenih (vknjiženih) stvarnih pravic v tem pomenu, proti komu taka pridobitev učinkuje.

To pomeni, da predznanovane pravice in zaznambe, ki varujejo vrstni red (čas učinkovanja) poznejše vknjižbe stvarne pravice, glede na vrsto te pravice varujejo:

- bodisi pričakovane stvarne pravice (to je značilno za predznanovane stvarne pravice, zaznambe vrstnega reda in zaznambo razlastitvenega postopka)
- bodisi resnične, zunajknjižno pridobljene stvarne pravice (to je značilno za preostale zaznambe).

Zato zanje uporabljamo skupni izraz **varovalne pravice**. Njihov pomen je nazorno prikazan za različne položaje poslovne pridobitve stvarnih pravic, ki so obravnavani v 7. in 8. razdelku.

3. NAČELO ZAUPANJA V ZEMLJIŠKO KNJIGO IN VAROVANJE POŠTENEGA PRIDOBITELJA

3.1. Pojem in pomen načela zaupanja v zemljiško knjigo in s tem povezano varstvo dobrovernega pridobitelja

Načelo zaupanja v zemljiško knjigo je posebno načelo stvarnega prava nepremičnin. Vključuje pozitivni in negativni vidik.

Pozitivni vidik načela zaupanja zapoveduje, da tisti, ki v pravnem prometu ravna pošteno in se zanese na podatke o pravicah, ki so vpisani v zemljiško knjigo, zaradi tega ne sme trpeti škodljivih posledic (10. člen SPZ in prvi odstavek 8. člena ZZK-1). Pozitivni vidik načela zaupanja pove, *koga varujejo pravna pravila, ki operacionalizirajo načelo zaupanja*. Varujejo tistega **poštenega (dobrovernega) pridobitelja**, ki je v pravnem (poslovnem) prometu opravil pravni posel v zaupanju, da je tisti, ki je vknjižen kot lastnik, resnični lastnik. To njegovo zaupanje je utemeljeno v pravnem pravilu, določenem v prvem odstavku 11. člena SPZ, po katerem se domneva, da je lastnik nepremičnine tisti, ki je kot lastnik vpisan (vknjižen) v zemljiško knjigo.

Z izrazom *pravni promet nepremičnin* označujemo (zavezovalne in razpolagalne) pravne posle, s katerimi se prenašajo, ustanavljajo ali ukinjajo stvarne pravice glede nepremičnin. Zato že iz besedila »tisti, ki v pravnem prometu ravna

pošteno« izhaja, da se načelo zaupanja v zemljiško knjigo uporablja samo glede poslovnih pridobitev stvarnih pravic glede nepremičnine, in ne tudi glede neposlovnih pridobitev stvarnih pravic glede nepremičnine. Z vidika poštenega pridobitelja imajo značilnost pridobitve pravice v pravnem prometu vse poslovne pridobitve, in sicer tako tiste, ki vključujejo razpolagalni pravni posel vknjiženega lastnika (poslovne pridobitve v ožjem pomenu), kot tudi pridobitve v postopku prisilne prodaje.

Pozitivni vidik načela zaupanja izraža zahtevo (vrednostno merilo), da za dobrovernega (poštenega) pridobitelja ne sme nastati škodljiva posledica, če se je zanesel (je zaupal) na vpis v zemljiški knjigi. Taka (škodljiva) posledica bi zanj lahko nastala, če vknjiženi (edini) lastnik materialnopravno ni upravičen (samostojno) razpolagati z lastninsko pravico na nepremičnini in bi pridobitelj izgubil lastninsko oziroma drugo stvarno pravico, ki jo je pridobil (z vknjižbo v zemljiški knjigi) na podlagi takega razpolaganja (zemljiškoknjižnega dovolila, ki ga je v njegovo korist izstavila oseba, ki je bila vknjižena kot edini lastnik nepremičnine).

Negativni vidik načela zaupanja ureja drugi odstavek 8. člena ZZK-1, po katerem tisti, ki izpolni pogoje za vpis pravice oziroma pravnega dejstva v zemljiško knjigo v svojo korist in tega vpisa ne predlaga, nosi vse škodljive posledice take opustitve. Negativni vidik načela zaupanja pove, *proti komu varujejo pravna pravila, ki operacionalizirajo načelo zaupanja*. To je **resnični lastnik** oziroma resnični imetnik druge stvarne pravice, ki svoje pravice ni zavaroval z ustreznim vpisom v zemljiško knjigo. Resnični lastnik namreč izgubi svojo pravico, če na podlagi zaupanja v zemljiško knjigo poštenu pridobitelj doseže vknjižbo lastninske pravice v svojo korist.

Pomen načela zaupanja v zemljiško knjigo in iz njega izvedeno varstvo poštenega pridobitelja Juhart nazorno strne tako:²

»Cilj načela zaupanja v zemljiško knjigo je varovanje zaupanja v pravni promet. Od skrbne osebe pričakujemo, da pozna zemljiškoknjižno stanje, ko vstopa v pravna razmerja na nepremičninah. Tej obveznosti pa je treba poiskati primerno nadomestilo na drugi strani. Oseba, ki se v pravnih razmerjih opira na zemljiškoknjižne podatke o pravicah, se lahko zaneša, da so ti podatki pravilni, in ne sme trpeti škodljivih posledic. Gre za načelno usmeritev, komu naj zakon v določenem konfliktu podeli pravno varstvo. V dvomu naj gre tistemu, za katerega varstvo izhaja iz zemljiške knjige, kar krepi zaupanje v pravni promet. V nasprotnem primeru bi zemljiška knjiga izgubila svoj pomen kot nepremičninska evidenca. Če bi se morala oseba, ki

² Miha Juhart v Miha Juhart, Matjaž Tratnik, Renato Vrenčur: Stvarno pravo. GV Založba, Ljubljana 2007, str. 86.

je zaupala v zemljiško knjigo, umakniti interesu imetnika stvarne pravice, ki v zemljiški knjigi ni vpisan in ki ne dosega osnovnega publicitetnega učinka, bi bila to slaba rešitev.«

3.2. Načelo zaupanja se uporablja v obsegu, v katerem je operacionalizirano s pravnimi pravili SPZ in ZZK-1

Načelo zaupanja v zemljiško knjigo je pravno načelo v ožjem pomenu. Zato ni mogoče neposredno (in samo) na podlagi tega pravnega načela sklepati o vsebini pravnega pravila, ki ga je treba uporabiti v konkretnem primeru. Ker pravna načela posredujejo (opredeljujejo) le vrednostno merilo, so (neposredno) uporabna samo, če so izpeljana in v obsegu, v katerem so izpeljana v ustreznih pravnih pravilih. To pomeni, da se pri presoji posameznih pravnih položajev ne uporablja neposredno (kot je to značilno za pravno pravilo), temveč se uporablja samo za tiste položaje, pri katerih je to načelo izvedeno (operacionalizirano) z ustreznimi pravnimi pravili.

Pri presoji, v kakšnem obsegu načelo zaupanja varuje poštenega pridobitelja, moramo izhajati iz splošno uveljavljenih spoznanj teorije prava o pravnih načelih. Pavčnik poudarja, da je treba pravna načela razlikovati od pravnih pravil in da je poglobljena kakovostna razlika med pravnim pravilom in pravnim načelom, da »pravno pravilo izraža tip vedenja in ravnanja, *pravno načelo* pa posreduje le **vrednostno merilo** (na primer vestnost, poštenost), kako naj ravnamo v pravnih razmerjih, v katerih smo nosilci določenih tipov vedenja in ravnanja«. ³ Pravna načela kot vrednostna merila »usmerjajo vsebinsko opredeljevanje pravnih pravil in način njihovega izvrševanja«. ⁴ Ker pravna načela posredujejo (opredeljujejo) le vrednostno merilo, so (neposredno) uporabna »samo ob predpostavki, da so **operacionalizirana** [izpeljana v ustreznih pravnih pravilih – pojasnilo N. P.] in ima ta izpeljava zanesljivo oporo v pravnih pravilih, pravnih institutih in njihovih medsebojnih povezavah«. ⁵

Za (pravilno) uporabo in razumevanje pravnih načel v ožjem pomenu so pomembna tudi ta Pavčnikova spoznanja:

»Pravna načela vsebujejo vrednostna merila, ki so zdaj bolj in zdaj manj intenzivna in ki zahtevajo, da jih uveljavimo prek posameznih tipov vedenj in ravnanj. *Vrednostno merilo*, ki je prek njih uresničljivo, *ni niti absolutno niti vsebinsko izvozljeno* (na primer načelo svobode urejanja obligacijskih

³ Marijan Pavčnik: Teorija prava, Prispevek k razumevanju prava, 2., pregledana in dopolnjena izdaja. Cankarjeva založba, Ljubljana 2001, str. 84.

⁴ Prav tam.

⁵ Prav tam, str. 85.

razmerij). Če bi bilo absolutno, bi pomenilo, da je načelo vrh piramide, iz katere je mogoče mehanično izpeljati rešitve, ki jih potrebujemo glede na konkreten primer. In če bi bilo vsebinsko izvotljeno, bi pomenilo, da je le od pristojnega uporabnika zakona odvisno, kako ga bo razumel in izvrševal. Pravno načelo tako ni niti vsebinsko absolutno merilo, ki je odvisno od pristojnega uporabnika, ampak je vrednostni temelj, ki terja, da ravnamo **sorazmerno** in s **pravo mero**. Sam vrednostni temelj je mogoče uveljaviti le s tolikšno intenzivnostjo, kolikor to dopuščajo vsebinske rešitve (normativne možnosti), ki so na določenem pravnem področju [v našem primeru na področju stvarnega prava – pojasnilo N. P.] normativno uveljavljene, in kolikor to narekujejo značilnosti primera, ki je predmet odločanja.«⁶

Zaradi izjemnega pomena načela zaupanja v zemljiško knjigo in varovanja dobrovernega pridobitelja za pravno varnost (varnost pravnega prometa z nepremičninami) bi bilo primerno (in za pravno ureditev pregledneje), da bi SPZ z jasnim (izrecnim) splošnim pravilom uredil vse položaje oziroma učinke dobroverne poslovne pridobitve lastninske pravice na podlagi zaupanja v zemljiško knjigo, podobno kot je poslovna pridobitev lastninske pravice na podlagi dobre vere urejena v 64. členu SPZ. Ker načelo zaupanja v zemljiško knjigo, urejeno v 10. členu SPZ (oziroma z enako vsebino v prvem odstavku 8. člena ZZK-1), nima narave pravnega pravila, ga namreč ni mogoče neposredno uporabiti za presojo teh položajev oziroma učinkov.

Načelo zaupanja v našem pravnem redu operacionalizirata dve skupini pravnih pravil.⁷

1. V prvo skupino spadajo materialnopravna pravila ZZK-1, ki urejajo predpostavke (pogoje) za dovolitev vknjižbe. Pri poslovni pridobitvi bo pridobitelj dosegel vknjižbo lastninske ali druge stvarne pravice v svojo korist na podlagi zemljiškoknjižnega dovolila, ki ga je v njegovo korist izstavil odsvojitelj, če je odsvojitelj po stanju ob vložitvi zemljiškoknjižnega predloga za vknjižbo (pridobitve) te pravice v zemljiški knjigi vpisan (vknjižen) kot lastnik (147. člen ZZK-1 in 3. točka prvega odstavka 148. člena v zvezi s prvim odstavkom 150. člena ZZK-1). Smiselno enako velja za poslovno pridobitev pri prisilni prodaji.

⁶ Prav tam, str. 86.

⁷ Primerjaj tudi M. Juhart v: M. Juhart, M. Tratnik, R. Vrenčur, nav. delo, str. 87: »SPZ je načelo zaupanja v zemljiško knjigo povzdignil v eno osnovnih načel civilnega prava in s tem dodatno poudaril pomen zemljiške knjige za urejanje pravnih razmerij na nepremičninah. Zato je povsem razumljivo in utemeljeno, da so načelu zaupanja v zemljiško knjigo prilagojene tudi druge zakonske določbe, ki bi lahko ob drugačni rešitvi omajale veljavnost in obseg tega načela.«

2. V drugo skupino spadajo pravila SPZ (drugi odstavek 44. člena SPZ in smiselno drugi odstavek 72. člena SPZ) in ZZK-1 (tretji odstavek 244. člena ZZK-1), ki določajo, kdaj resnični lastnik ne more več (pravno učinkovito) uveljaviti svoje lastninske pravice proti dobrovernemu vknjiženemu pridobitelju. Pomen teh pravil je podrobneje obravnavan v razdelku 7.2.

Ko ta pravila povežemo v notranje skladno celoto, je končni izid enak, kot je za poslovno pridobitev lastninske pravice na premični stvari na podlagi dobre vere urejen v 64. členu SPZ: pridobitelj z vknjižbo lastninske ali druge (izvedene) stvarne pravice postane (resnični in vknjiženi) imetnik te pravice, če je pošten (dobroveren), ker zaupa stanju zemljiške knjige, po katerem je odsvojitelj (oseba, ki je v njegovo korist izstavila zemljiškoknjižno dovolilo) vknjiženi lastnik in ne ve, da vknjiženi lastnik (odsvojitelj) ni hkrati resnični lastnik. Pri tem položaju hkrati z vknjižbo lastninske pravice v korist (dobrovernega, poštenega) pridobitelja preneha lastninska pravica resničnega lastnika. Z vidika resničnega lastnika ta pravna posledica nastane neodvisno do njegove volje. Zato ima pridobitev stvarne pravice od »nelastnika« na podlagi zaupanja v zemljiško knjigo značilnost izvirne pridobitve. Hkrati ima značilnost poslovne pridobitve, saj je predpostavka za nastanek te pravne posledice ustrezen pravni posel, ki ga v zaupanju v zemljiško knjigo opravi pošteni (dobroverni) pridobitelj.

4. RAZVRŠČANJE PRAVNIH TEMELJEV PRIDOBITVE, OMEJITVE, PRENEHANJA ALI SPREMEMBE STVARNE PRAVICE

4.1. Pravni temelj kot skup (nabor) pravnih dejstev (predpostavk)

Pravni temelj je pravno dejstvo oziroma nabor pravnih dejstev, katerih nastop povzroči nastanek, spremembo oziroma prenehanje določenega pravnega razmerja (in s tem tudi pravic in obveznosti subjektov tega razmerja).

Kadar govorimo o pravnem dejstvu oziroma naboru pravnih dejstev, ki povzročijo pridobitev, omejitev, prenehanje ali spremembo (preoblikovanje) stvarne pravice (so pravni temelj pridobitve, omejitve, prenehanja ali spremembe stvarne pravice), uporabljamo tudi izraz **predpostavka** oziroma **predpostavke pridobitve, omejitve, prenehanja ali spremembe (preoblikovanja) stvarne pravice**.

Pravne temelje razvrščamo po značilnostih predpostavk (pravnih dejstev), ki jih vključuje posamezna vrsta pravnega temelja. Za (pravilno) uporabo pravil stvarnega prava nepremičnin so najpomembnejše te razvrstitve:

1. V praksi se najpogosteje uporablja **standardna razvrstitev** pravnih temeljev po merilu, ali se stvarna pravica pridobi, omeji, preneha ali preo-

blikuje na podlagi izjave volje (razpolagalnega pravnega posla) imetnika (oziroma dosedanjega imetnika) te pravice ali neodvisno od njegove volje. Po tem merilu se pravni temelji razvrščajo na **izvirne** in **izvedene** (glej razdelek 4.2). Standardna razvrstitev ima pri (pravilni) uporabi pravil stvarnega prava nepremičnin sorazmerno majhen pomen. Pomembna je samo za presojo učinkov pravic in pravnih dejstev, ki omejujejo lastninsko pravico (ali drugo stvarno pravico) tako, da njenemu imetniku prepovedujejo razpolaganje s to pravico. Take pravice oziroma pravna dejstva so namreč samo ovira (negativna predpostavka) veljavnosti razpolagalnih pravnih poslov imetnika stvarne pravice, ki jih vključuje pravni temelj izvedene pridobitve (primerjaj drugi odstavek 47. člena ter drugi in tretji odstavek 99. člena ZZK-1) – torej ovira za izvedeno pridobitev stvarne pravice. Nimajo pa učinkov za izvirno pridobitev (na primer pridobitev lastninske pravice v postopku prisilne prodaje nepremičnine).

2. Po merilu, ali pravni temelj vključuje pravni posel (bodisi imetnika pravice bodisi druge osebe, ki je pridobila upravičenje razpolagati s pravico) se pravni temelji razvrščajo na **poslovne** in **neposlovne** (glej razdelek 4.3). Ta razvrstitev je pomembna pri uporabi načela zaupanja v zemljiško knjigo.
3. Po merilu, ali pravni temelj vključuje vpis v zemljiško knjigo, torej ali je vpis v zemljiško knjigo predpostavka za pridobitev, omejitev, prenehanje ali preoblikovanje stvarne pravice, se pravni temelji delijo na **knjižne** in **zunajknjižne** (glej razdelek 4.4). Ta razvrstitev je pomembna za presojo časovnega trenutka, v katerem je bila stvarna pravica pridobljena oziroma se je omejila, prenehala ali preoblikovala.

V praksi se izvirne pridobitve pogosto enačijo z neposlovnimi pridobitvami oziroma zunajknjižnimi pridobitvami. To je pravno zmotno, saj poslovne pridobitve poleg položajev izvedenih pridobitev vključujejo tudi nekatere položaje izvirnih pridobitev.

4.2. Standardna razvrstitev (izvedene in izvirne pridobitve)

1. Za **izvedeno** (*derivativno*) **pridobitev**, omejitev, prenehanje oziroma spremembo (preoblikovanje) stvarne pravice je značilno, da se stvarna pravica pridobi, omeji, preneha oziroma spremeni na podlagi izjave volje (pravnega posla) imetnika stvarne pravice, s katerim ta:
 - prenese to pravico na drugo osebo, ki s tem pridobi to pravico, hkrati pa preneha ta pravica prejšnjega imetnika,
 - to pravico omeji tako, da na njej ustanovi (izvedeno stvarno) pravico v korist pridobitelja,
 - se tej pravici odpove v celoti ali delno (jo utesni) ali
 - jo preoblikuje (in s tem spremeni njene pravne lastnosti).

Zato je ustrezen **razpolagalni pravni posel (dosedanjega) imetnika stvarne pravice** skupna predpostavka pridobitve, omejitve, prenehanja oziroma preoblikovanja stvarne pravice, ki jo vključujejo vsi pravni temelji, ki jih uvrščamo med izvedene pridobitve.

2. Za **izvirno (originarno) pridobitev**, omejitev, prenehanje oziroma spremembo (preoblikovanje) stvarne pravice je značilno, da se stvarna pravica pridobi, omeji, preneha oziroma spremeni neodvisno od volje (dosedanjega) imetnika. To pomeni, da pridobitelj (izvirno) pridobi stvarno pravico, čeprav lastnik oziroma imetnik druge stvarne pravice ni izrazil volje (opravi pravnega posla) z namenom, da bi na pridobitelja prenesel to pravico oziroma da bi svojo lastninsko pravico omejil z ustanovitvijo druge (izvedene) stvarne pravice v korist pridobitelja. Za izvirne pridobitve, omejitve oziroma prenehanja stvarnih pravic so v SPZ določene različne predpostavke (pravna dejstva). Predpostavkam, ki povzročijo izvirno pridobitev, omejitev ali prenehanje stvarnih pravic, je skupno samo to, da se pri vseh vrstah izvirne pridobitve stvarna pravica pridobi, omeji oziroma preneha **neodvisno od (poslovne) volje (dosedanjega) imetnika te pravice**.

Okoliščina, da se stvarna pravica pridobi neodvisno od volje (dosedanjega) imetnika, se v literaturi in praksi označuje tudi z izrazom, da se pravica pridobi (neposredno) na podlagi zakona. Včasih se ta izraz uporablja ožje, kot skupni izraz za tiste izvirne pridobitve, katerih predpostavka ni (oblikovalna) sodna odločba ali odločba drugega državnega organa.⁸ Vsem tem izvirnim pridobitvam (»na podlagi zakona« v ožjem pomenu) je skupno, da vpis v zemljiško knjigo ni predpostavka pridobitve stvarne pravice. To pomeni, da se ta izraz v praksi pogosto uporablja kot sinonim za *zunajknjižno pridobitev*.

Zakon (oziroma dosledneje uveljavitev zakona) je sam po sebi pravno dejstvo, vendar pa uveljavitev zakona sama po sebi (kot pravno dejstvo) praviloma ne povzroči nastanka stvarnih pravic ali drugega civilnopravnega razmerja. Da bi se izognili dvomnosti in nejasnosti, se je zato na področju civilnega prava priporočljivo izogibati uporabi besedne zveze »zakon kot pravni temelj nastanka (oziroma prenehanja) pravnih razmerij (pravic, ki so vsebina teh pravnih razmerij)«. Ta namreč (pravno dosledno) pove, da je določeno pravno razmerje nastalo kot neposredna posledica uveljavitve zakona. To pa (tudi) za izvirne pridobitve, omejitve oziroma prenehanja stvarnih pravic ne drži.

⁸ Tako na primer 39. člen SPZ določa: »Lastninska pravica se pridobi na podlagi pravnega posla, dedovanja, zakona ali odločbe državnega organa.« Na podlagi ureditve v naslednjih členih SPZ lahko sklepamo, da je izraz »pridobitev na podlagi zakona« uporabljen kot skupni izraz, ki vključuje priposestevanje, pri premečnih stvareh pa tudi okupacijo, spojitve, pomešanje in izdelavo nove stvari.

4.3. Poslovne in neposlovne pridobitve, omejitve, prenehanja ali preoblikovanja (spremembe) stvarnih pravic

1. Za pravne temelje, ki jih uvrščamo med **poslovno pridobitev**, omejitev, prenehanje oziroma spremembo (preoblikovanje) stvarne pravice je značilno, da je predpostavka te pridobitve, omejitve, prenehanja oziroma preoblikovanja stvarne pravice ustrezen (zavezovalni) pravni posel. Med poslovne pridobitve spadata dve skupini pravnih temeljev.
 - 1.1. Ustrezen (zavezovalni in razpolagalni) pravni posel (dosedanjega) imetnika stvarne pravice je predpostavka *izvedene pridobitve*, omejitve, prenehanja oziroma spremembe stvarne pravice. Zaradi razmejitve z drugo skupino pravnih temeljev poslovne pridobitve za izvedene pridobitve uporabljamo tudi izraz **poslovne pridobitve v ožjem pomenu**.
 - 1.2 V drugo skupino poslovnih pridobitev spadajo pridobitve na podlagi pravnega posla zastavnega (hipotekarnega) upnika, ki se izvede zaradi uveljavitve prednostnega poplačilnega upravičenja, ki ga vključuje zastavna pravica (hipoteka), in (druge) prodaje, ki se izvedejo v sodnem postopku. Ker se pri teh položajih prenos lastninske pravice izvede neodvisno od volje njenega imetnika (*izvirno*), zanje uporabljamo tudi skupni izraz **prisilna prodaja**. Vsem tem pravnim temeljem je skupno, da je (z vidika kupca kot pridobitelja) predpostavka pridobitev pravni posel (izjava kupca o sprejetju ponudbe). Pri večini teh pravnih temeljev (z izjemo prisilne prodaje v izvršilnem postopku) je predpostavka pridobitve sklenitev ustreznega zavezovalnega pravnega posla (prodajne pogodbe). Za prisilne prodaje nepremičnin je značilno, da predpostavka pridobitve ni razpolagalni pravni posel (zemljiškoknjižno dovolilo) dosedanjega (vknjiženega) lastnika. Ta razpolagalni pravni posel nadomešča *oblikovalna odločba*, in sicer sklep sodišča oziroma notarski zapisnik o izročitvi nepremičnine kupcu.
2. Preostali pravni temelji spadajo med **neposlovne pridobitve**, saj ne vključujejo pravnega posla kot predpostavke za pridobitev, omejitev, prenehanje oziroma spremembo (preoblikovanje) stvarne pravice.

Razvrstitev na poslovne in neposlovne pridobitve je pomembna pri uporabi načela zaupanja v zemljiško knjigo oziroma dosledneje pri odgovoru na vprašanje, pri katerih vrstah pravnih temeljev dobrovernega (poštenega) pridobitelja varuje načelo zaupanja v zemljiško knjigo. Načelo zaupanja v zemljiško knjigo namreč varuje poštenega pridobitelja pri vseh poslovnih pridobitvah, ne glede na to, ali je predpostavka te pridobitve pravni posel (vknjiženega) lastnika, ali pravni posel, sklenjen neodvisno od volje lastnika pri prisilni prodaji.

4.4. Knjižne in zunajknjižne pridobitve, omejitve, prenehanja ali preoblikovanja (spremembe) stvarnih pravic

1. Za pravne temelje, ki jih uvrščamo med **knjižno pridobitev**, omejitev, prenehanje oziroma spremembo (preoblikovanje) stvarne pravice, je značilno, da je ustrezen vpis (vknjižba) v zemljiško knjigo predpostavka te pridobitve, omejitve, prenehanja oziroma preoblikovanja stvarne pravice. Pri teh pravnih temeljih navadno rečemo, da ima vpis te pridobitve, omejitve, prenehanja oziroma spremembe stvarne pravice v zemljiško knjigo oblikovalne učinke. Ker morajo preostale predpostavke, ki jih vključuje tak pravni temelj, nastati (obstajati) pred vpisom v zemljiško knjigo, je za presojo časa (časovnega trenutka) pridobitve, omejitve, prenehanja oziroma spremembe stvarne pravice pri knjižni pridobitvi odločilen čas, od katerega ta vpis v zemljiško knjigo učinkuje (primerjaj 7. člen ZZK-1). Po splošnem pravilu o začetku učinkovanja vpisov je to trenutek, ko je zemljiškoknjižno sodišče prejelo predlog za vpis (5. člen ZZK-1). Večina pravnih temeljev pridobitve stvarne pravice glede nepremičnine kot predpostavko pridobitve vključuje ustrezen vpis v zemljiško knjigo.
2. Za pravne temelje, ki jih uvrščamo med **zunajknjižno pridobitev**, omejitev, prenehanje oziroma spremembo (preoblikovanje) stvarne pravice, je značilno, da vpis v zemljiško knjigo ni predpostavka te pridobitve, omejitve, prenehanja oziroma preoblikovanja. Zato se pri teh pravnih temeljih stvarna pravica pridobi, omeji, preneha oziroma spremeni že, ko nastane (se izpolni) tisto (drugo) pravno dejstvo, ki ga vključuje tak pravni temelj. Če tak pravni temelj vključuje več predpostavk (pravnih dejstev) pa takrat, ko nastane zadnja od njih. Med pravne temelje zunajknjižne pridobitve stvarne pravice spadajo:
 - priposestvanje,
 - pridobitev po pravilih o skupnem premoženju zakoncev in
 - dedovanje.

5. PREDPOSTAVKE POSLOVNE, IZVEDENE PRIDOBITVE STVARNE PRAVICE NA NEPREMIČNINI

5.1. Splošno

Predpostavke (pravni temelji) izvedene pridobitve, omejitve, prenehanja oziroma spremembe stvarne pravice vključujejo tri skupine pravnih dejstev (in za vsako od teh skupin ustrezen niz predpostavk):

1. Obstajati mora (**veljavna**) **obligacijska obveznost** (dosedanjega) imetnika stvarne pravice bodisi prenesti stvarno pravico na pridobitelja bodisi

ustanoviti (novo, izvedeno) stvarno pravico v korist pridobitelja. Obbligacijska obveznost *prenesti ali ustanoviti stvarno pravico* nastane na podlagi zavezovalnega pravnega posla (s sklenitvijo pogodbe ali z začetkom učinkovanja enostranskega zavezovalnega pravnega posla). Zato navadno rečemo, da je predpostavka pridobitve (prenosa ali ustanovitve) stvarne pravice **veljaven zavezovalni pravni posel**, iz katerega izhaja obveznost (dosedanjega) imetnika prenesti stvarno pravico na pridobitelja ali ustanoviti (novo, izvedeno) stvarno pravico v korist pridobitelja.⁹

2. Obstajati mora **veljaven razpolagalni pravni posel**, katerega predmet je prenos, omejitev, prenehanje ali sprememba stvarne pravice. Razpolagalni pravni posel, katerega predmet je razpolaganje s stvarno pravico, je dvostranski pravni posel. Sestavljen je iz izjave volje odsvojitelja o razpolaganju s pravico in izjave volje pridobitelja, da soglaša s takim razpolaganjem. Odsvojitelj izjavi voljo o razpolaganju tako, da pridobitelju izroči zemljiškoknjižno dovolilo, na katerem je njegov podpis overjen. Za izjavo volje pridobitelja posebna obličnost ni predpisana. Zato pridobitelj lahko izjavi voljo o soglasju z razpolaganjem z besedami ali drugim (konkudentnim) ravnanjem, iz katerega izhaja, da z razpolaganjem soglaša. Navadno pridobitelj izrazi soglasje tako, da od odsvojitelja prevzame listino z vsebino zemljiškoknjižnega dovolila, na kateri je podpis odsvojitelja notarsko overjen.¹⁰
3. Izveden mora biti **vpis v zemljiško knjigo**, ki povzroči, da začne prenos, omejitev, prenehanje ali sprememba stvarne pravice učinkovati v razmerju do tretjih. Da bi bil vpis v zemljiško knjigo lahko izveden (dovoljen), morajo biti izpolnjene predpostavke, ki jih ureja ZZK-1.¹¹

5.2. Vknjiženi, resnični in pričakovani lastnik

Pri presoji pomena vpisa (vknjižbe) v zemljiško knjigo in pravil SPZ in ZZK-1, ki operacionalizirajo načelo zaupanja v zemljiško knjigo, moramo dosledno razlikovati tri položaje glede lastninske pravice. To so položaj vknjiženega lastnika, resničnega lastnika in pričakovanega lastnika.

Vknjiženi lastnik je oseba, ki je v zemljiški knjigi vpisana kot imetnica (vknjižene) lastninske pravice. Vknjižena lastninska pravica je podstat domneve, določene v prvem odstavku 11. člena SPZ, da je vknjiženi lastnik (oseba, ki je

⁹ Obširneje o predpostavkah veljavnosti zavezovalnega pravnega posla v N. Plavšak, R. Vrenčur, nav. delo, 5. razdelek.

¹⁰ Obširneje o predpostavkah veljavnosti zemljiškoknjižnega dovolila kot razpolagalnega pravnega posla prav tam, 6. razdelek.

¹¹ Obširneje o pomenu in učinkih vpisa v zemljiško knjigo prav tam, 7. razdelek.

v zemljiški knjigi vpisana kot imetnica vknjižene lastninske pravice) resnični lastnik (resnični imetnik te pravice).

Resnični lastnik je oseba, ki je pridobila lastninsko pravico (v polnem obsegu, z učinki v razmerju proti vsakomur) v tem pomenu, da obstajajo vse predpostavke za pridobitev lastninske pravice (glede na pravni temelj pridobitve) in njen obstoj v njeno korist. Resnična lastninska ali druga stvarna pravica je lastninska ali druga stvarna pravica z vsebino (upravičenji), kot jo ureja SPZ, in s polnim absolutnim učinkom proti vsakomur (5. člen SPZ).

Pričakovani lastnik je oseba, ki ima (omejeno) lastninsko pravico, ki učinkuje v razmerju do vknjiženega lastnika (odsvojitelja – osebe, ki je v korist domnevnega lastnika izstavila ZK dovolilo), ker ima veljaven pravni naslov (veljavno zemljiškoknjižno dovolilo) za pridobitev (vknjižbo) lastninske pravice v njegovo korist. Nujna predpostavka, da oseba pridobi položaj (in pravno varstvo) pričakovanega lastnika, je, da je bilo v njeno korist izstavljeno veljavno zemljiškoknjižno dovolilo (na podlagi veljavnega zavezovalnega pravnega posla). Ta oseba s prevzemom zemljiškoknjižnega dovolila pridobi pričakovano lastninsko pravico.¹²

Položaji se med seboj razlikujejo po **obsegu pravnega varstva**, ki ga lahko (učinkovito) uveljavi imetnik pravice. Za presojo obsega pravnega varstva je pomembno, proti komu lahko imetnik stvarne pravice (lastnik) uveljavlja svojo pravico.

- Najširšega (polnega) obsega pravnega varstva je deležen *resnični lastnik, ki je hkrati vknjiženi lastnik*. Lastninsko pravico in njeno varstvo lahko uveljavlja proti vsakomur brez izjeme.
- *Vknjiženi lastnik, ki ni hkrati resnični lastnik*, lahko na podlagi domneve lastninske pravice iz prvega odstavka 11. člena SPZ svojo lastninsko pravico uveljavlja proti vsakomur, razen proti resničnemu lastniku ali drugi osebi, ki to domnevo izpodbije tako, da dokaže, da vknjiženi lastnik ni resnični lastnik. To mu omogoča, da pravno učinkovito razpolaga z lastninsko pravico. V skladu s pravili ZZK-1, ki urejajo pogoje (predpostavke) za dovolitev vpisa, so ti pogoji izpolnjeni, če je odsvojitelj (oseba, ki je izstavila zemljiškoknjižno dovolilo) vknjiženi lastnik.
- *Resnični lastnik, ki ni hkrati vknjiženi lastnik*,¹³ lahko svojo lastninsko pravico uveljavlja proti vsakomur, razen proti poštenemu pridobitelju, ki pridobi

¹² Obširneje o relativnih učinkih izročitve zemljiškoknjižnega dovolila prav tam, razdelek 6.6.1.

¹³ V sodni praksi se za resničnega lastnika, ki ni hkrati vknjiženi lastnik, uporablja tudi izraz *nevknjiženi lastnik*.

lastninsko pravico na podlagi zaupanja v zemljiško knjigo v skladu s pravili SPZ in ZZK-1, ki operacionalizirajo načelo zaupanja v zemljiško knjigo.

- Najmanjšega obsega pravnega varstva je deležen *pričakovani lastnik*, saj njegova pričakovana pravica učinkuje samo v relativnem razmerju do odsvojitelja in odsvojiteljevih upnikov.

5.3. Dve vrsti pravnih temeljev poslovne pridobitve stvarne pravice

Da bi pridobitelj dosegel učinkovanje stvarne pravice, ki jo je z razpolagalnim pravnim poslom (zemljiškoknjižnim dovolilom) odsvojitelj prenesel nanj oziroma v njegovo korist dovolil njeno ustanovitev, tudi v razmerju do tretjih (in ne le v razmerju do odsvojitelja), mora opraviti še eno pravno dejanje (poleg prevzema zemljiškoknjižnega dovolila od odsvojitelja): vložiti mora predlog za vknjižbo stvarne pravice v svojo korist. Za to pravno dejanje (vložitev predloga) ne potrebuje (več) sodelovanja odsvojitelja.

Zemljiškoknjižno dovolilo začne v polnem obsegu (tudi v razmerju do tretjih in ne le v razmerju do odsvojitelja) učinkovati šele s trenutkom vložitve zemljiškoknjižnega predloga za ustrezen vpis na njegovi podlagi. To pomeni, da za učinke zemljiškoknjižnega dovolila ni pomembno, ali je bil odsvojitelj imetnik razpolagalnega upravičenja v času izstavitve zemljiškoknjižnega dovolila, temveč je pomembno, ali je **odsvojitelj vknjižen kot lastnik nepremičnine in s tem (domnevni) imetnik razpolagalnega upravičenja** v času vložitve zemljiškoknjižnega predloga za vpis v zemljiško knjigo oziroma v času, od katerega učinkuje vknjižba, ki se predlaga s predlogom, če se ta predlaga v vrstnem redu zgodnejšega vpisa.¹⁴

Pri odgovoru na vprašanje, ali pridobitelj z vknjižbo lastninske pravice v njegovo korist (torej takrat, ko postane vknjiženi lastnik) pridobi (tudi) resnično lastninsko pravico (postane tudi resnični lastnik), moramo razlikovati dva položaja.

1. **Vknjiženi lastnik je resnični lastnik.** Ta položaj obstaja, če je odsvojitelj (vknjiženi lastnik) tudi v resnici imetnik lastninske pravice in zato (materialnopravno) upravičen (samostojno) razpolagati z lastninsko pravico na nepremičnini. Pri tem položaju pridobitelj z vknjižbo lastninske pravice v njegovo korist postane (resnični) lastnik na podlagi (veljavnega) pravnega posla (izjave volje) dosedanjega (resničnega) lastnika (odsvojitelja). Za ta položaj uporabljamo tudi izraz *poslovna pridobitev stvarne pravice na podlagi razpolaganja lastnika*. Podrobneje je razložen v 6. razdelku.
2. **Vknjiženi lastnik ni resnični lastnik.** Ta položaj obstaja, če odsvojitelj (vknjiženi lastnik) razpolagalnega upravičenja v resnici nima, ker ni (re-

¹⁴ Obširneje o tem N. Plavšak, R. Vrenčur, nav. delo, razdelek 7.3.

snični) lastnik. Pri tem položaju pridobitelj z vknjižbo lastninske pravice v njegovo korist postane (resnični) lastnik samo, če je (poleg veljavne- ga zemljiškoknjižnega dovolila vknjiženega lastnika kot odsvojitelja) iz- polnjena dodatna predpostavka, in sicer, če je dobroveren, ker je zaupal podatku o vknjiženi lastninski pravici odsvojitelja v zemljiški knjigi in ne ve, da odsvojitelj v resnici nima razpolagalnega upravičenja. V tem primeru pridobitelj pridobi lastninsko pravico neodvisno od volje resnič- nega lastnika. Ta pravna posledica nastane na podlagi pravnih pravil SPZ in ZZK-1, ki operacionalizirajo načelo zaupanja v zemljiško knjigo. Zato zanj uporabljamo tudi izraz *poslovna pridobitev stvarne pravice od nela- stnika na podlagi zaupanja v zemljiško knjigo*. Obširneje je obravnavan v 7. razdelku.

To pomeni, da pravni temelj, za katerega SPZ uporablja izraz »pridobitev la- stninske pravice na podlagi pravnega posla«, v resnici obsega dva položaja oziroma dve vrsti pravnih temeljev po merilu predpostavk, ki jih vključuje vsak od njiju. Obema položajema je skupno, da je predpostavka pridobitve (resnične) lastninske pravice veljavno zemljiškoknjižno dovolilo odsvojitelja kot vknjiženega lastnika. Razlikujeta pa se po tem, da pri poslovni pridobi- tvi na podlagi razpolaganja resničnega lastnika zadošča, da je na podlagi tega dovolila (predlagana in) opravljena vknjižba lastninske pravice v korist prido- bitelja. Pri poslovni pridobitvi od nelastnika na podlagi zaupanja v zemljiško knjigo pa mora biti izpolnjena še dodatna predpostavka, in sicer, da je pridobi- telj dobroveren – da verjame (zaupa zemljiški knjigi), da je odsvojitelj resnični lastnik, ker je vknjiženi lastnik, in ne ve, da je resnični lastnik nekdo drug.

6. POSLOVNA PRIDOBITEV STVARNE PRAVICE NA PODLAGI RAZPOLAGANJA RESNIČNEGA LASTNIKA

O **poslovni pridobitvi stvarne pravice na podlagi razpolaganja (resničnega) lastnika** govorimo takrat, ko pridobitelj z vknjižbo lastninske ali druge stvarne pravice v njegovo korist pridobi (resnično) lastninsko ali drugo stvarno pravi- co. Vknjižba lastninske ali druge stvarne pravice v korist pridobitelja povzroči, da pridobitelj z njo (ob času od katerega učinkuje ta vknjižba) pridobi (resnič- no) lastninsko ali drugo stvarno pravico, če sta izpolnjeni ti predpostavki:

1. Odsvojitelj je (vknjiženi in) resnični lastnik, torej resnični imetnik la- stninske pravice, s katero je razpolagal.
2. Zemljiškoknjižno dovolilo (razpolagalni pravni posel resničnega lastnika in hkrati listina, ki je temelj za vknjižbo lastninske pravice v korist prido- bitelja) je veljavno.

Pri odločanju o dovolitvi vpisa zemljiškooknjižno sodišče zaradi načela formalnosti postopka (124. člen ZZK-1) presoja veljavnost zemljiškooknjižnega dovolila samo v omejenem obsegu. Po četrtem odstavku 149. člena ZZK-1 je pristojno presojati samo popolnost zemljiškooknjižnega dovolila (ali zemljiškooknjižno dovolilo vsebuje vse sestavine, ki jih mora vsebovati, in ali je podpis odsvojitelja notarsko overjen) in ničnost zemljiškooknjižnega dovolila zaradi razlogov, ki so razvidni iz same vsebine zemljiškooknjižnega dovolila (na primer, če je zemljiškooknjižno dovolilo povezano s pogojem). Pri tem ni pristojno presojati veljavnosti zavezovalnega pravnega posla, zaradi izpolnitve obveznosti iz katerega je bilo izstavljeno zemljiškooknjižno dovolilo (peti odstavek 149. člena ZZK-1).

Zemljiškooknjižno dovolilo je kavzalen pravni posel v tem pomenu, da je njegova veljavnost odvisna od veljavnosti zavezovalnega pravnega posla, zaradi izpolnitve obveznosti iz katerega je bilo izstavljeno.¹⁵ Neveljavnost tega zavezovalnega pravnega posla je v praksi pogost razlog neveljavnosti zemljiškooknjižnega dovolila. Vendar zemljiškooknjižno sodišče pri odločanju o dovolitvi vpisa (vknjižbe) lastninske ali druge stvarne pravice v korist pridobitelja ni pristojno presojati veljavnosti zavezovalnega pravnega posla. Zato lahko (pravno pravilno) dovoli vpis, čeprav je zemljiškooknjižno dovolilo neveljavno. V takem primeru pridobitelj z dovolitvijo vknjižbe lastninske pravice (oziroma druge stvarne pravice) v njegovo korist postane vknjiženi lastnik (vknjiženi imetnik pravice), vendar ne postane hkrati resnični lastnik (resnični imetnik pravice).

Ko presojamo pravne posledice vknjižbe lastninske ali druge stvarne pravice v korist pridobitelja, moramo presojati predpostavke veljavnosti zemljiškooknjižnega dovolila po stanju ob času, od katerega učinkuje ta vknjižba. To je čas vložitve zemljiškooknjižnega predloga, če se z njim zahteva vpis v vrstnem redu vložitve tega predloga, oziroma (zgodnejši) čas, od katerega učinkuje varovalna pravica (predznamovana pravica oziroma ustrezna zaznamba vrstnega reda za pridobitev pravice ali zaznamba spora). Zato moramo glede neveljavnosti zavezovalnega pravnega posla kot vzroka neveljavnosti zemljiškooknjižnega dovolila razlikovati dve skupini položajev:

1. Če je **zavezovalni pravni posel ničen**, medsebojne pravice in obveznosti strank, ki so vsebina tega pravnega posla, ne nastanejo, saj ničen pravni posel ne povzroči nobenega pravnega učinka (primerjaj 87. člen OZ). Enak položaj nastane pri **navidezni pogodbi** (50. člen OZ). Zato je zemljiškooknjižno dovolilo, izstavljeno za izpolnitev (neobstoječe) obveznosti iz nične ali navidezne pogodbe, neveljavno že ob njegovi izstavitvi in (ostane neveljavno) tudi ob času učinkovanja vknjižbe lastninske ali dru-

¹⁵ Pomen kavzalnosti zemljiškooknjižnega dovolila je obširneje razložen v N. Plavšak, R. Vrenčur, nav delo, razdelek 6.4.2.

ge stvarne pravice na njegovi podlagi. Pri tej skupini položajev pridobitelj nikoli ne postane resnični lastnik. Zato resnični lastnik ostane odsvojitelj.

2. Če je **zavezovalni pravni posel izpodbojen**, ta pravni posel velja in povzroči učinke, dokler (in če) ni uspešno izpodbit. Ker je treba izpodbojno pravico uveljaviti sodno, izpodbojen pravni posel preneha veljati, ko postane pravnomočna sodba, s katero ga sodišče razveljavi. Zato je zemljiškoknjižno dovolilo izstavljeno na podlagi izpodbojnega pravnega posla veljavno in neha veljati šele, ko postane pravnomočna sodba o razveljavitvi tega pravnega posla. Smiselno enako velja za zavezovalni pravni posel, ki je bil pozneje (po njegovi sklenitvi) **razvezan**. Pri presoji učinkov zemljiškoknjižnega dovolila, izstavljenega na podlagi izpodbojnega pravnega posla ali pravnega posla, ki je bil po njegovi izstavitvi razvezan, moramo razlikovati dva položaja:
 - 2.1. Če ob času, od katerega učinkuje vknjižba, ki je bila predlagana in dovoljena na podlagi tega dovolila, zavezovalni pravni posel še ni izpodbit (razveljavljen) ali razvezan, je zemljiškoknjižno dovolilo veljavno. Zato pridobitelj pridobi resnično lastninsko pravico (postane resnični lastnik). Ko je zavezovalni pravni posel razveljavljen ali razvezan (in s tem postane neveljavno zemljiškoknjižno dovolilo), pridobitelj izgubi resnično lastninsko pravico, čeprav ostane vknjiženi lastnik, in resnično lastninsko pravico znova pridobi odsvojitelj.
 - 2.2. Če je ob času, od katerega učinkuje vknjižba, ki je bila predlagana in dovoljena na podlagi tega dovolila, zavezovalni pravni posel že izpodbit (razveljavljen) ali razvezan, je posledica enaka kot pri ničnem zavezovalnem pravnem poslu. Pridobitelj nikoli ne postane resnični lastnik. Zato resnični lastnik ostane odsvojitelj.

7. POSLOVNA PRIDOBITEV STVARNE PRAVICE OD NELASTNIKA NA PODLAGI ZAUPANJA V ZEMLJIŠKO KNJIGO

7.1. Pomen poslovne pridobitve stvarne pravice od nelastnika na podlagi zaupanja v zemljiško knjigo

O **poslovni pridobitvi lastninske** (ali druge stvarne) **pravice od nelastnika na podlagi zaupanja v zemljiško knjigo** govorimo takrat, ko pridobitelj pridobi lastninsko pravico na podlagi zemljiškoknjižnega dovolila, ki ga v njegovo korist izstavi vknjiženi lastnik, ki ni hkrati resnični lastnik. Ta pravna posledica nastane na podlagi pravnih pravil SPZ in ZZK-1, ki operacionalizirajo *načelo zaupanja v zemljiško knjigo* in so obširneje razložena v razdelku 7.2. Nastane samo, če sta izpolnjeni ti predpostavki:

1. Zemljiškoknjižno dovolilo (razpolagalni pravni posel vknjiženega lastnika in hkrati listina, ki je temelj za vknjižbo lastninske pravice v korist pridobitelja) je veljavno.
2. Pridobitelj je ob izročitvi in prevzemu zemljiškoknjižnega dovolila dobroveren – zaupa stanju zemljiške knjige in ne ve, da odsvojitelj (vknjiženi lastnik) ni resnični lastnik. Pomen te predpostavke je razložen v razdelku 7.3.

7.2. Pravila SPZ in ZZK-1, ki operacionalizirajo načelo zaupanja

Vknjiženi lastnik ni hkrati resnični lastnik pri več položajih, ki so razčlenjeni v nadaljevanju. Vsem položajem je skupno, da lastninska pravica ali izvedena stvarna pravica, ki jo pridobi dobroverni pridobitelj z vknjižbo te pravice v njegovo korist na podlagi zemljiškoknjižnega dovolila vknjiženega lastnika, učinkuje proti vsakomur. Zato dobroverni pridobitelj z vknjižbo te pravice v njegovo korist pridobi resnično lastninsko pravico oziroma resnično izvedeno stvarno pravico. Posledica tega učinka na lastninsko pravico nevknjiženega lastnika je odvisna od tega, ali je predmet vknjižbe v korist dobrovernega pridobitelja lastninska pravica ali izvedena stvarna pravica:

- Če je predmet vknjižbe v korist dobrovernega pridobitelja lastninska pravica, oseba, ki je bila v času vknjižbe lastninske pravice v korist dobrovernega pridobitelja resnični lastnik, proti dobrovernemu pridobitelju (osebi, v korist katere je bila lastninska pravica vknjižena na podlagi dovolila, ki ga je v njeno korist izstavil vknjiženi lastnik) ne more več uveljavljati svoje lastninske pravice. Zaradi izključujočega (absolutnega) učinka lastninske pravice na isti nepremičnini ne more hkrati obstajati več (resničnih) lastninskih pravic (do celote) v korist različnih oseb. Zato s tem, ko dobroverni pridobitelj (z vpisom v zemljiško knjigo, opravljenim na podlagi razpolagalnega pravnega posla vknjiženega lastnika) pridobi lastninsko pravico na nepremičnini, resnični lastnik to pravico izgubi.
- Smiselno enak položaj nastane glede nevknjižene izvedene stvarne pravice (na primer stvarne služnosti, pridobljene s priposestvovanjem). Imetnik te nevknjižene izvedene stvarne pravice ne more uveljavljati proti vknjiženemu lastniku, ki je lastninsko pravico pridobil v dobri veri, da ni obremenjena z navedeno izvedeno stvarno pravico (ni vedel zanjo). Ker izvedena stvarna pravica glede nepremičnine lahko obstaja samo, če učinkuje proti lastniku te nepremičnine, izvirno pridobljena, nevpisana izvedena stvarna pravica preneha s tem, ko dobroverni pridobitelj (z vpisom v zemljiško knjigo, opravljenim na podlagi razpolagalnega pravnega posla vknjiženega lastnika) pridobi lastninsko pravico na nepremičnini.

- Če je predmet vknjižbe v korist dobrovernega pridobitelja izvedena stvarna pravica, lahko dobroverni pridobitelj to pravico uveljavlja tudi proti resničnemu lastniku, čeprav ta v času vknjižbe izvedene stvarne pravice v korist dobrovernega pridobitelja ni bil vknjiženi lastnik. To pomeni, da se njena (resnična) lastninska pravica omeji s tako (dobroverno) pridobljeno izvedeno stvarno pravico.

Prenehanje (izguba) oziroma omejitev izvirno pridobljene, nevpisane lastninske oziroma druge (izvedene) stvarne pravice je za njenega imetnika škodljiva posledica, ki je nastala, ker je opustil dejanja, potrebna za vpis (vknjižbo) te pravice v zemljiško knjigo (primerjaj drugi odstavek 8. člena SPZ) oziroma dosledneje za objavo (publiciteto), da taka pravica obstaja. Pri tem sicer drži, da oseba, ki je izvirno pridobila lastninsko ali drugo stvarno pravico praviloma brez sodelovanja vknjiženega lastnika (tako, da ji ta o tej izvirni pridobitvi izstavi ustrezno posadno listino ali da proti njemu doseže pravnomočno odločitev sodišča o ugotovitvi obstoja te pravice), ne bo mogla doseči vknjižbe lastninske pravice v svojo korist. Vendar lahko (ustrezno) objavo te pridobitve doseže z ustrezno varovalno pravico (zaznambo spora oziroma zaznambo izbrisne tožbe), če ta učinkuje od trenutka, ki je zgodnejši od trenutka, od katerega učinkuje vknjižba pravice v korist dobrovernega pridobitelja. Zato je pri vsakem položaju razloženo, kako (s katero varovalno pravico) lahko resnični lastnik zavaruje svojo resnično lastninsko pravico oziroma izvedeno stvarno pravico.

Vknjiženi lastnik ni hkrati resnični lastnik pri dveh skupinah položajev:

1. V prvo skupino spadajo položaji **zunajknjižne (izvirne) pridobitve lastninske pravice**. Lastninska pravica se pridobi zunajknjižno (neodvisno od vpisa v zemljiško knjigo) pri tistih pravnih temeljih, pri katerih vpis lastninske pravice v korist pridobitelja v zemljiško knjigo ni predpostavka njene pridobitve. To so:
 - 1.1. S **priposestvovanjem** priposestvovalec (dobroverni lastniški posestnik) izvirno pridobi lastninsko pravico na nepremičnini s potekom priposestvovalnega obdobja (drugi odstavek 43. člena SPZ). Po drugem odstavku 44. člena SPZ pravica, pridobljena s priposestvovanjem, ne sme biti na škodo tistemu, ki je v dobri veri in v zaupanju v javne knjige pridobil pravico, še preden je bila s priposestvovanjem pridobljena pravica vpisana v javno knjigo. Iz besedila pravila jasno izhaja, da se z njim operacionalizira (izvaja) načelo zaupanja v zemljiško knjigo. Zato ga lahko (ob upoštevanju načela zaupanja v zemljiško knjigo) razložimo (prevedemo) tako: oseba, ki je pridobila lastninsko pravico na nepremičnini s priposestvovanjem in v zemljiški knjigi ni vknjižena kot lastnik nepremičnine, svoje lastninske pravice ne more uspešno uveljavljati proti dobroverne-

mu pridobitelju, v korist katerega je bila vknjižena lastninska ali druga stvarna pravica na podlagi zemljiškoknjižnega dovolila, ki ga je izstavila oseba, ki je v zemljiški knjigi vknjižena kot lastnik nepremičnine. Čeprav je pravilo umeščeno v oddelek o pridobitvi lastninske pravice, se nanaša na vse vrste (stvarnih) pravic, ki se lahko pridobijo s priposestvovanjem, torej tudi na stvarno služnost (primerjaj 217. člen SPZ). Tako stališče je splošno uveljavljeno tudi v sodni praksi.¹⁶

Zunajknjižni resnični lastnik, ki je lastninsko pravico pridobil s priposestvovanjem, lahko (resnično) lastninsko pravico proti vknjiženemu lastniku sodno uveljavi tako, da od sodišča s tožbo zahteva, da ugotovi njen obstoj (njeno izvirno, zunajknjižno pridobitev), in hkrati zahteva, da se ta spor zaznamuje v zemljiški knjigi (primerjaj 1. oziroma 3. točko prvega odstavka 79. člena ZZK-1). Zaradi posebnih učinkov zaznambe tega spora bo izvirna pridobitev te pravice učinkovala tudi proti dobrovernemu pridobitelju, v korist katerega bo lastninska pravica vknjižena z učinkom po času, od katerega učinkuje zaznamba spora (primerjaj drugi odstavek 80. člena in tretji odstavek 81. člena ZZK-1).

Primer 1 – Uveljavljanje nevknjižene resnične lastninske pravice, pridobljene s priposestvovanjem

Predpostavke primera so:

1. Ana je vknjižena lastnica nepremičnine.
2. Borut je imel nepremičnino v posesti v dobri veri, da je njen lastnik od 7. 2. 2003. Zato je s potekom desetletnega priposestvovalnega obdobja 8. 2. 2013 pridobil lastninsko pravico (drugi odstavek 43. člena SPZ). Od takrat dalje je Borut resnični lastnik, vknjižena lastnica pa je še vedno Ana.
3. Ana na podlagi prodajne pogodbe, ki jo 15. 3. 2013 sklene s Cenetom, dne 8. 4. 2013 izstavi zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice v korist

¹⁶ Na primer:

»Izvenknjižno pridobljena stvarna služnost osebi, ki je ravnala pošteno in se je zanesla na podatke o pravicah, ki so vpisane v zemljiški knjigi, ne more povzročiti škodljivih posledic (10. člen SPZ in 8. člen ZZK-1), vendar pa drugi pogoj (pošteno ravnanje tožnika pri zaupanju v zemljiško knjigo) ni izpolnjen. Izkustveno nesprejemljivo je, da tožnik ne bi bil seznanjen z uporabo poti toženik in z dolgim trajanjem uporabe te poti, na podlagi česar bi lahko zaključil, da je prišlo do priposestvovanja stvarne služnosti. Načelo zaupanja v zemljiško knjigo namreč učinkuje le v korist dobroverne osebe, pri čemer je že tožnik sam navedel dejstva, ki kažejo na to, da ni bil v dobri veri.« (VSM, sodba I Cp 489/2008, 21. 10. 2008).

»Če je sedanji lastnik med pravdo z odplačnim pravnim poslom pridobil služecho nepremičnino v dobri veri, da ta ni obremenjena z v tem postopku vtoževano stvarno služnostjo, je treba tožbeni zahtevek na ugotovitev obstoja služnostne pravice na navedeni nepremičnini zaradi določbe drugega odstavka 44. člena SPZ zavrniti.« (VSL, sodba in sklep II Cp 62/2009, 8. 4. 2009).

- Ceneta. Cene niti ob sklenitvi prodajne pogodbe niti ob prevzemu zemljiško-knjižnega dovolila ne ve, da je Borut resnični lastnik nepremičnine
4. Cene na podlagi Aninega zemljiškoknjižnega 17. 4. 2013 predlaga vknjižbo lastninske pravice v svojo korist. Vpis (vknjižba) lastninske pravice v korist Boruta je dovoljen, zato pridobitev lastninske pravice v korist Boruta učinkuje od 17. 4. 2013.
 5. Različici glede sodne uveljavitve Borutove resnične lastninske pravice:
 - **prva različica:** Borut 20. 12. 2013 vloži tožbo za ugotovitev njegove lastninske pravice proti Cenetu kot (novemu) vknjiženemu lastniku.
 - **druga različica:** Borut 10. 4. 2013 vloži tožbo za ugotovitev lastninske pravice proti Ani in predlaga zaznambo tega spora. Zato zaznamba spora v korist Boruta učinkuje od 10. 4. 2013.

Cene v zaupanju v zemljiško knjigo (torej v dobri veri, da je Ana kot vknjižena lastnica hkrati tudi resnična lastnica) z vknjižbo lastninske pravice v njegovo korist pridobi (resnično) lastninsko pravico, ki učinkuje od 17. 4. 2013.

Po drugem odstavku 44. člena SPZ Borut svoje (zunajknjižno) pridobljene lastninske pravice ne more (več) uveljavljati proti Cenetu kot dobrovernemu pridobitelju. To pravno možnost Borut izgubi 17. 4. 2013, ko začne učinkovati pridobitev lastninske pravice v korist Ceneta. Zato bo pri **prvi različici** Borutov tožbeni zahtevki (ki ga je ta uveljavil šele 20. 12. 2013) zavrnjen. To pomeni, da Cene pri tej različici dokončno (nepogojno) pridobi resnično lastninsko pravico 17. 4. 2013, ko postane vknjiženi lastnik. Hkrati preneha Borutova resnična lastninska pravica na tej nepremičnini.

Pri **drugi različici** je zaradi učinka zgodnejše zaznambe spora pridobitev lastninske pravice v korist Ceneta povezana z razveznim pogojem. Ta razvezni pogoj se uresniči, če Borut uspe v pravdi za ugotovitev njegove lastninske pravice in če na podlagi pravnomočne sodbe, s katero sodišče ugotovi, da je lastnik nepremičnine, predlaga vknjižbo lastninske pravice v svojo korist v vrstnem redu zaznambe spora (prvi odstavek 81. člena ZZK-1). Po stanju zemljiške knjige ob času, od katerega učinkuje zaznamba spora (10. 4. 2013), je bila vknjižena lastnica Ana. Zato bo zemljiškoknjižno sodišče dovolilo vknjižbo lastninske pravice v korist Boruta (prvi in drugi odstavek 81. člena ZZK-1). Zaradi pravne fikcije o začetku učinkovanja vknjižbe lastninske pravice v korist Boruta velja, da Cene ni nikoli postal (niti vknjiženi niti resnični) lastnik.

- 1.2. Na nepremičnini, ki je pridobljena v času trajanja zakonske zveze in je skupno premoženje zakoncev, obstaja skupna lastnina obeh zakoncev. Če je pravni posel, ki je pravni temelj pridobitve lastninske pravice na tej nepremičnini, sklenil samo eden od zakoncev in je na podlagi tega pravnega posla vknjižena lastninska pravica samo v korist tega zakonca, s tako vknjižbo **drugi zakonec izvirno pridobi skupno lastnino** na tej nepremičnini. S skupno lastnino lahko (pravno učinkovito) razpolagata samo oba skupna lastnika oziroma vsi skupni lastniki, če jih je več (primerjaj drugi odstavek 72. člena SPZ). V zvezi s tem tretji odstavek 72. člena SPZ določa: »če eden od skupnih lastnikov samostojno razpola-

ga, se šteje, da tretji ni v dobri veri samo, če je tretji vedel, da je stvar v skupni lastnini in da se razpolaga brez soglasja skupnega lastnika«. Tudi iz besedila tega pravila izhaja, da je namenjeno izvedbi načela varovanja dobrovernega pridobitelja (in s tem načela zaupanja v zemljiško knjigo). Zato ga lahko (ob upoštevanju načela zaupanja v zemljiško knjigo) razložimo (prevedemo) tako: zakonec (ali drug skupni lastnik), ki v zemljiški knjigi ni bil vpisan kot (skupni) lastnik nepremičnine, proti pridobitelju, v korist katerega je bila vknjižena lastninska ali druga stvarna pravica na podlagi zemljiškoknjižnega dovolila, ki ga je izstavil drug zakonec, ki je v zemljiški knjigi vpisan kot (edini) lastnik, ne more (uspešno) uveljavljati, da odsvojitelj (vknjiženi zakonec) ni bil upravičen samostojno razpolagati z lastninsko pravico na nepremičnini. Tak zahtevek bi nevpisani skupni lastnik lahko uveljavljal samo z izbrisno tožbo (primerjaj 1. točko prvega odstavka v zvezi s 1. točko drugega odstavka 243. člena ZZK-1). Vendar zahtevek za izbris izpodbijane vknjižbe (ki se uveljavlja z izbrisno tožbo) proti dobrovernemu pridobitelju po tretjem odstavku 244. člena ZZK-1 ni dovoljen. Prav tako nevknjiženi skupni lastnik svoje skupne lastnine proti dobrovernemu pridobitelju po času, od katerega učinkuje pridobitev lastninske pravice v korist dobrovernega pridobitelja, ne more več uspešno uveljavljati z ustrežno ugotovitveno tožbo, saj jo izgubi s trenutkom, od katerega učinkuje vknjižba pridobitve lastninske pravice v korist dobrovernega pridobitelja.

Enako kot pri lastninski pravici, pridobljeni s priposestvovanjem, lahko nevknjiženi skupni lastnik zavaruje svojo (resnično) skupno lastninsko pravico s tožbo za ugotovitev te pravice in z zaznambo tega spora v zemljiški knjigi.

- 1.3. Drugih položajev konkurence med izvirno pridobljeno lastninsko pravico, predpostavka katere ni vpis v zemljiško knjigo, in lastninsko ali drugo stvarno pravico, ki jo je dobroverna oseba pridobila (z vknjižbo v zemljiški knjigi) na podlagi zemljiškoknjižnega dovolila, ki jo je v njeno korist izstavil vknjiženi lastnik, SPZ izrecno ne ureja. Preostali način izvirne pridobitve, predpostavka katere ni vpis v zemljiško knjigo (poleg priposestvovanja ali pridobitve skupne lastnine po pravilih o skupnem premoženju zakoncev), je pridobitev na podlagi **oblikovalne odločbe** (primerjaj 42. člen SPZ). Tudi pri tem položaju uporaba pravil ZZK-1 o odločanju o vpisih v zemljiško knjigo in ureditev izbrisne tožbe privede do enakega izida. Če je dobroverna oseba (z vknjižbo v zemljiški knjigi) na podlagi zemljiškoknjižnega dovolila, ki ga je v njeno korist izstavil vknjiženi lastnik, pridobila lastninsko pravico z učinkom pred trenutkom začetka zemljiškoknjižnega postopka za vpis lastninske pravice na podlagi te

oblikovalne odločbe, vpis lastninske pravice v korist izvirnega lastnika ni dovoljen, ker ta odločba ne učinkuje proti pridobitelju, ki ni bil stranka postopka, v katerem je bila izdana (primerjaj drugo alinejo prvega odstavka 150. člena ZZK-1). Smiselno enako velja za zunajknjižno pridobitev izvedene stvarne pravice na podlagi oblikovalne odločbe. Oseba, ki je na podlagi oblikovalne odločbe (izvirno) pridobila lastninsko pravico, tudi z izbrisno tožbo ne more doseči izbrisa vknjižbe lastninske ali druge stvarne pravice, saj tak zahtevek proti dobrovernemu pridobitelju po tretjem odstavku 244. člena ZZK-1 ni dovoljen.

2. V drugo skupino spadajo položaji, ki nastanejo če je bila lastninska pravica v korist odsvojitelja (vknjiženega lastnika) vknjižena, **ne da bi obstajalo veljavno zemljiškoknjižno dovolilo, ki je predpostavka za njeno pridobitev** (drugi odstavek 243. člena ZZK-1). Pri tem položaju prejšnji vknjiženi lastnik bodisi ostane resnični lastnik (ničnost zavezovalnega pravnega posla ali navidezen zavezovalni pravni posel) bodisi znova postane resnični lastnik (izpodbitje ali razveza zavezovalnega ali razpolagalnega pravnega posla).¹⁷

Pri teh položajih lahko prejšnji vknjiženi lastnik (odsvojitelj) proti vknjiženemu lastniku zavaruje svojo lastninsko pravico tako, da z izbrisno tožbo uveljavi zahtevek za izbris osebe (prvega pridobitelja), v korist katere je bila lastninska pravica vknjižena na podlagi neveljavnega zemljiškoknjižnega dovolila (1. točka prvega odstavka 243. člena ZZK-1). Če je vzrok neveljavnosti zemljiškoknjižnega dovolila izpodbojnost zavezovalnega pravnega posla, mora hkrati uveljaviti zahtevek za razveljavitev tega pravnega posla (2. točka tretjega odstavka 243. člena ZZK-1). Da bi svojo resnično lastninsko pravico zavaroval proti nadaljnjim (dobrovnim) pridobiteljem, mora na podlagi izbrisne tožbe zahtevati vpis zaznambe te tožbe (245. člen ZZK-1). Proti nadaljnjemu dobrovernemu pridobitelju namreč lahko (uspešno) uveljavi zahteve iz izbrisne tožbe samo, če je zaznamba izbrisne tožbe začela učinkovati pred časom, do katerega učinkuje vpis (vknjižba) lastninske pravice v korist nadaljnjega dobrovernega pridobitelja.

7.3. Dobrovernost pridobitelja kot (dodatna) predpostavka poslovne pridobitve stvarne pravice od nelastnika na podlagi zaupanja v zemljiško knjigo

Načelo zaupanja v zemljiško knjigo pomeni, da se vsak lahko zanese na podatke o stvarnopravnem položaju nepremičnine (stvarnih pravicah glede nepremičnine), ki so vpisani v zemljiški knjigi, in da mu ni treba (ni dolžan)

¹⁷ Ti položaji so podrobneje razčlenjeni v 8. razdelku.

raziskovati ali drugače preverjati, ali je stvarnopravni položaj nepremičnine v resnici tak, kot izhaja iz podatkov zemljiške knjige. Ker mu tega ni treba (ni dolžan) preverjati, ni mogoče (pravno utemeljeno) sklepati, da je pridobitelj ravnal neskrbno (nepošteno), ker ni poskušal še na drug način (in ne samo s preveritvijo stanja zemljiške knjige) preveriti, ali morda glede nepremičnine obstaja nevknjižena (resnična) stvarna pravica.

Zato je pridobitelj dobroveren, če ne ve, da vknjiženi lastnik (odsvojitelj, ki je izstavil zemljiškoknjižno dovolilo, na podlagi katerega je pridobitelj dosegel vknjižbo lastninske ali druge stvarne pravice v svojo korist) v resnici ni (materialnopravno) upravičen samostojno razpolagati z lastninsko pravico na nepremičnini. Ker se po 9. členu SPZ dobra vera domneva, mora tisti, ki (z ugotovitveno ali izbrisno tožbo) izpodbija lastninsko ali drugo (izvedeno) stvarno pravico, pridobljeno (vknjiženo) na podlagi zemljiškoknjižnega dovolila osebe, ki je bila v času učinkovanja te vknjižbe vpisana (vknjižena) kot lastnik nepremičnine, (nedvoumno) dokazati, da je pridobitelj vedel za njegovo nevknjiženo (resnično) pravico.

V zvezi s presojo dobrovernosti pridobitelja je treba odgovoriti še na vprašanje, kdaj (v katerem najpoznejšem časovnem trenutku) mora biti pridobitelj dobroveren, da bi ga varovala pravila, izvedena iz načela zaupanja v zemljiško knjigo. Nedvoumno je pridobitelj varovan, če tudi ob vložitvi zemljiškoknjižnega predloga za vknjižbo lastninske ali druge (izvedene) stvarne pravice v svojo korist ne ve za nevknjiženo (resnično) pravico. Vendar to še ne pomeni, da pridobitelj ni varovan, če za nevknjiženo (resnično) pravico izve v času po izročitvi in prevzemu zemljiškoknjižnega dovolila (sklenitvi razpolagalnega pravnega posla) in pred vložitvijo zemljiškoknjižnega predloga. Izhodišča za to presojo so:

- Načelo zaupanja v zemljiško knjigo in iz njega izvedena pravila varujejo pridobitelje v (poslovnem) prometu z nepremičninami (stvarnimi pravicami glede nepremičnin). Najpomembnejše poslovno tveganje v tem prometu je tveganje neizpolnitve, ki se uresniči, če pogodbeni stranka (pridobitelj) v celoti izpolni svojo pogodbeno obveznost (na primer plača celotno kupnino), druga pogodbeni stranka pa svoje nasprotne izpolnitve ne opravi (na primer ne opravi vseh pravnih dejanj, potrebnih, da bi kupec pridobil lastninsko pravico na nepremičnini).
- Najpomembnejši pravni instrument, ki varuje pred tveganjem neizpolnitve, je pravilo sočasnosti izpolnitve obveznosti iz dvostranske (odplačne) pogodbe (primerjaj prvi odstavek 101. člena Obligacijskega zakonika (OZ)). Zato se kupec pri pogodbi o prodaji nepremičnin navadno (v večini primerov) proti temu tveganju zavaruje s pogodbenim pravilom, po katerem je kupnino dolžan plačati hkrati s tem, ko mu prodajalec izroči notarsko over-

jeno zemljiškoknjižno dovolilo (ali tako dovolilo v njegovo korist deponira pri notarju).

- Z izročitvijo notarsko overjenega zemljiškoknjižnega dovolila (sklenitvijo razpolagalnega pravnega posla) v (relativnem) razmerju med odsvojiteljem in pridobiteljem lastninska pravica preide na pridobitelja.

Pri tem lahko nastane položaj, da kupec (pridobitelj) potem, ko je v dobri veri plačal kupnino (v zaupanju, da je njegov sopogodbenuk, ki je vknjižen kot lastnik nepremičnine, upravičen z njo samostojno razpolagati), ker mu je sopogodbenuk izročil notarsko overjeno zemljiškoknjižno dovolilo, izve za nevknjiženo (resnično) pravico. Če pri tem položaju kupcu (pridobitelju) ne priznamo pravnega varstva tako pridobljene lastninske pravice, načelo zaupanja v zemljiško knjigo (in iz njega izvedena pravila) izgubi pomen, saj dobrovernega (poštenega) pridobitelja ne zavaruje pred najpogostejšim tveganjem v pravnem (poslovnem) prometu z nepremičninami. Zato lahko sklenemo, da pri poslovni pridobitvi zadošča, da je pridobitelj v dobri veri (da ne ve za nevknjiženo pravico) takrat, ko mu odsvojitelj (kot vknjiženi lastnik nepremičnine) izroči ustrezno zemljiškoknjižno dovolilo (torej ko pridobitelj v relativnem razmerju do odsvojitelja pridobi lastninsko oziroma drugo stvarno pravico na nepremičnini in s tem postane pričakovani lastnik).

8. OBSEG, V KATEREM PRAVILA SPZ IN ZZK-1 VARUJEJO PRIČAKOVANEGA LASTNIKA (PRIČAKOVANO LASTNINSKO PRAVICO)

8.1. Uveljavitev pričakovane lastninske pravice v razmerju do odsvojitelja (vknjiženega lastnika)

Pričakovani lastnik lahko uveljavi pričakovano lastninsko pravico proti vknjiženemu lastniku, ki mu je izstavil dovolilo (odsvojitelju), tako, da vloži zemljiškoknjižni predlog.

Pri presoji obsega pravnega varstva, ki ga lahko doseže pričakovani lastnik, je treba ustrezno upoštevati tudi varovalne pravice, ki varujejo vrstni red (čas učinkovanja) poznejših vpisov. Mednje spadajo:

- predznamovana lastninska pravica (drugi odstavek 54. člena ZZK-1),
- zaznamba vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice (četrti in peti odstavek 74. člena ZZK-1),
- zaznamba spora o pridobitvi lastninske pravice (drugi in tretji odstavek 81. člena ZZK-1),

- zaznamba izrednega pravnega sredstva glede vknjižbe prenosa lastninske pravice (drugi in tretji odstavek 105. člena ZZK-1) in
- zaznamba izbrisne tožbe glede vknjižbe prenosa lastninske pravice (drugi odstavek 245. člena v zvezi s tretjim odstavkom 81. člena ZZK-1 in tretji odstavek 245. člena ZZK-1).

Pričakovani lastnik bo na podlagi (veljavnega) zemljiškoknjižnega dovolila, ki ga je v njegovo korist izstavila oseba, v korist katere je vknjižena lastninska pravica (vknjiženi lastnik), dosegel pridobitev (resnične in vknjižene) lastninske pravice samo, če so izpolnjene te predpostavke:

1. Odsvojitelj je vknjiženi lastnik (147. člen ZZK-1 in 3. točka prvega odstavka 148. člena v zvezi s prvim odstavkom 150. člena ZZK-1) po stanju zemljiške knjige:
 - ob času vložitve zemljiškoknjižnega predloga oziroma
 - ob zgodnejšem času, od katerega učinkuje varovalna pravica v korist pridobitelja (predznamenovana lastninska pravica ali zaznamba vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice), če se s predlogom zahteva vpis v vrstnem redu (času učinkovanja) te pravice.
2. Po tem stanju ni zgodnejše varovalne pravice, ki varuje vrstni red (čas učinkovanja) pridobitve (vknjižbe) lastninske pravice v korist druge osebe.
3. Če odsvojitelj ni resnični lastnik, mora biti izpolnjena še dodatna predpostavka: pridobitelj je v dobri veri (ker zaupa stanju zemljiške knjige), da je njegov odsvojitelj (vknjiženi lastnik) tudi resnični lastnik.

Pomen teh pravil je v nadaljevanju prikazan na treh skupinah položajev: vzporednem razpolaganju, zaporednem razpolaganju in razpolaganju na kratko. Posamezni položaji teh skupin nazorno kažejo (utemeljujejo sklep), da je za presojo učinkov zemljiškoknjižnega dovolila pomembno samo stanje vpisov v zemljiški knjigi ob času, od katerega učinkuje pridobitev (vknjižba prenosa) lastninske pravice v korist pridobitelja. Pri presoji konkretnega položaja moramo upoštevati tudi, da ta lahko (hkrati) vključuje značilnosti dveh skupin položajev. Tako je na primer pravno mogoče, da nastane položaj, ki je kombinacija vzporednega razpolaganja in razpolaganja na kratko.

8.2. Položaji vzporednega razpolaganja

Položaj vzporednega razpolaganja je položaj, pri katerem je vknjiženi lastnik (ki je hkrati resnični lastnik) dvakrat (ali večkrat) razpolagal z lastninsko pravico v korist različnih oseb.

Skupne predpostavke primerov 2, 3 in 4:

Ana (vknjižena in resnična lastnica) sklene dve prodajni pogodbi glede iste nepremičnine, prvo z Borutom in drugo s Cenetom. Vsakemu od kupcev tudi izstavi zemljiškoknjižno dovolilo, in sicer Cenetu dne 3. 4. 2014 in Borutu dne 4. 4. 2014.

Za presojo položaja vzporednih pridobiteljev ni pomembno, v korist katerega od njih je odsvojitelj (vknjiženi in resnični lastnik) najprej izstavil zemljiškoknjižno dovolilo, saj odsvojitelj ostane resnični lastnik, dokler nekdo od pričakovanih pridobiteljev ne doseže vknjižbe lastninske pravice v svojo korist. Vsi pridobitelji imajo prirejen položaj pričakovanega lastnika. Nobeden od njih ni resnični lastnik, ker samo z izročitvijo (in prevzemom) zemljiškoknjižnega dovolila še nihče ni pridobil lastninske pravice (v polnem obsegu, s polnim razpolagalnim upravičenjem). Zato ni pomembno, ali vedo drug za drugega in kdaj je nekdo od njih zvedel za konkurenčnega pričakovanega pridobitelja. Resnični lastnik je namreč še vedno odsvojitelj.

Kakšen (polni) učinek bo povzročilo zemljiškoknjižno dovolilo, lahko presodimo šele, ko je na njegovi podlagi vložen predlog za vknjižbo, saj je za presojo odločilno stanje zemljiške knjige ob času vložitve predloga (primerjaj 147. člen ZZK-1) oziroma ob času zgodnejšega vpisa, če posamezen pridobitelj vpis predlaga v vrstnem redu tega, zgodnejšega vpisa (na primer, če predlaga vknjižbo v zaznamovanem vrstnem redu – primerjaj tretji odstavek 74. člena ZZK-1). To nazorno prikazujeta primera 2 in 3.

Primer 2 – Obe vzporedni razpolaganji sta veljavni – ni zaznambe vrstnega reda

Predpostavke primera:

1. Obe prodajni pogodbi, ki ju je sklenila Ana, sta veljavni. Zato sta veljavni tudi obe zemljiškoknjižni dovolili.
2. Ana ni razpolagala z vrstnim redom pridobitve lastninske pravice (ni dosegla zaznambe vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice).

Pri takem položaju bo resnični lastnik postal tisti pričakovani lastnik (Borut oziroma Cene), ki bo prvi vložil zemljiškoknjižni predlog.

Borut vloži zemljiškoknjižni predlog 5. 4. 2014, Cene pa 6. 4. 2014. Po stanju na dan 5. 4. 2014 je Ana vknjižena lastnica, zato proti njej učinkuje zemljiškoknjižno dovolilo in je vknjižba pridobitve (prenosa) lastninske pravice v korist Boruta dovoljena (3. točka prvega odstavka 146. člena v zvezi s prvim odstavkom 150. člena ZZK-1). Pridobitev lastninske pravice v korist Boruta učinkuje od 5. 4. 2014 (5. člen ZZK-1).

Po stanju na dan 6. 4. 2014 je vknjiženi lastnik Borut. Proti njemu ne učinkuje zemljiškoknjižno dovolilo, ki ga je izstavila Ana v korist Ceneta. Zato vpis na podlagi tega dovolila ni dovoljen.

To pomeni, da hkrati s tem (na dan 5. 4. 2014), ko Borut pridobi vknjiženo in resnično lastninsko pravico, Cene izgubi svojo pričakovano lastninsko pravico.

Primer 3 – Obe razpolaganji sta veljavni – obstaja zaznambe vrstnega reda

Predpostavke primera:

1. Obe prodajni pogodbi, ki ju je sklenila Ana, sta veljavni. Zato sta veljavni tudi obe zemljiškoknjižni dovolili.
2. Ana je razpolagala z vrstnim redom pridobitve lastninske pravice. Zaznamba vrstnega reda za pridobitev lastninske pravice je začela učinkovati 1. 4. 2014. Ana je pravico razpolaganja z vrstnim redom prenesla v korist Ceneta (2. točka drugega odstavka 70. člena ZZK-1).

Borut vloži zemljiškoknjižni predlog 5. 4. 2014, Cene pa 6. 4. 2014 predlaga vknjižbo lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu. Po stanju na dan 5. 4. 2014 je Ana vknjižena lastnica, zato proti njej učinkuje zemljiškoknjižno dovolilo in je vknjižba pridobitve (prenosa) lastninske pravice v korist Boruta dovoljena (3. točka prvega odstavka 146. člena v zvezi s prvim odstavkom 150. člena ZZK-1). Pridobitev lastninske pravice v korist Boruta učinkuje od 5. 4. 2014 (5. člen ZZK-1). Zaradi zaznambe vrstnega reda je pridobitev (vknjižene in resnične) lastninske pravice v korist Boruta povezana z razveznim pogojem uveljavitve pravne možnosti doseči pridobitev lastninske pravice v zaznamovanem vrstnem redu. Zato Borutova lastninska pravica (še) nima polnih učinkov nepogojne resnične lastninske pravice.

S tem, ko je Ana razpolagala z zaznambo vrstnega reda v korist Ceneta, je ta pridobil pravno možnost doseči pridobitev (resnične) lastninske pravice z učinkom od 1. 4. 2014. Po stanju na dan 1. 4. 2014 je vknjižena lastnica (še vedno) Ana, čeprav je ob odločanju o Cenetovem predlogu kot lastnik vknjižen Borut. Zato je vknjižba pridobitve (prenosa) lastninske pravice v korist Ceneta dovoljena (tretji odstavek 74. člena ZZK-1).

To pomeni, da je Cene pridobil vknjiženo in resnično (polno) lastninsko pravico 1. 4. 2014. Zaradi pravne fikcije o časovnem trenutku pridobitve pravic, ki jo določajo pravila ZZK-1 o začetku učinkovanja vpisov, velja, da Borut nikoli ni postal vknjiženi in resnični lastnik, in da je 1. 4. 2014 izgubil tudi položaj pričakovanega lastnika, čeprav ga na ta dan v resnici še ni imel, saj mu je bilo zemljiškoknjižno dovolilo izročeno šele 4. 4. 2014.

Primera pokažeta, da pričakovani lastnik obdrži (ima) pričakovano lastninsko pravico, do časovnega trenutka, do katerega je njegov pravni prednik vknjiženi lastnik.

Konkurence med več pričakovanimi lastniki (oziroma dosledneje več pričakovanimi lastninskimi pravicami) pri vzporednem razpolaganju ni, če je eno od razpolaganj (zemljiškoknjižnih dovolil) neveljavno. Na podlagi neveljavnega zemljiškoknjižnega dovolila namreč pridobitelj (oseba, v korist katere je postavljeno tako dovolilo) ne pridobi pričakovane lastninske pravice, zato ga ne varuje načelo zaupanja v zemljiško knjigo. Ta položaj prikazuje primer 4.

Primer 4 – Neveljavno vzporedno razpolaganje

Predpostavke primera:

1. Prodajna pogodba, ki jo je Ana sklenila z Borutom, je veljavna. Zato je veljavno tudi zemljiškoknjižno dovolilo, ki ga je 4. 4. 2014 Ana izstavila v korist Boruta zaradi izpolnitve svoje pogodbene obveznosti.
2. Ana in Cene sta sklenila prodajno pogodbo s (skupnim) nedovoljenim (nepoštenim) poslovnim namenom ogoljufati Boruta (preprečiti, da bi postal lastnik, čeprav je plačal kupnino). Zato je ta njun skupni namen del nedovoljene poslovne podlage in je pogodba nična (četrti odstavek 39. člena OZ). Zaradi kavzalnosti je neveljavno tudi zemljiškoknjižno dovolilo, ki ga je dne 3. 4. 2014 Ana izstavila v korist Ceneta zaradi izpolnitve svoje pogodbene obveznosti.

Če Borut vloži zemljiškoknjižni predlog prej kot Cene, je morebitna neveljavnost razpolaganja v korist Ceneta nepomembna (glej primer 2). Zato je primer 4 izdelan ob predpostavki, da Cene prvi vloži zemljiškoknjižni predlog.

Cene vloži zemljiškoknjižni predlog dne 5. 4. 2014. Nedovoljeni namen, ki je razlog ničnosti prodajne pogodbe in s tem tudi razlog neveljavnosti zemljiškoknjižnega dovolila, ni razviden iz zapisa (besedila) zemljiškoknjižnega dovolila. Zaradi omejenega preizkusa materialnopravnih predpostavk za pridobitev lastninske pravice, ki ga je pristojno opraviti zemljiškoknjižno sodišče ob odločanju o dovoljenosti vpisa (primerjaj peti odstavek 149. člena ZZK-1), je vpis (vknjižba) lastninske pravice v korist Ceneta dovoljen. Cene z vknjižbo lastninske pravice v njegovo korist postane vknjiženi lastnik, resnična lastnica pa ostane Ana. Ker Cene z vknjižbo lastninske pravice v njegovo korist ne postane resnični lastnik, Borut s tem ne izgubi svoje pričakovane lastninske pravice.

Če Borut vloži zemljiškoknjižni predlog 6. 4. 2014, je po stanju na ta dan vknjiženi lastnik (že) Cene. Zato bo Borutov predlog zavržen.

Borut lahko učinkovito doseže pravno varstvo svoje pričakovane lastninske pravice (proti Ani kot resnični lastnici in proti Cenetu kot nedobrovernemu vknjiženemu lastniku), ki je bila kršena z materialnopravno nepravilno vknjižbo lastninske pravice v korist Ceneta, samo z izbrisno tožbo (primerjaj 1. točko drugega odstavka in tretji odstavek 243. člena ZZK-1). Hkrati mora predlagati zaznambo izbrisne tožbe v zemljiški knjigi, ki ga varuje pred tveganjem, da bi na podlagi Cenetovega nadaljnega razpolaganja (vknjiženo in resnično) lastninsko pravico pridobila dobroverna tretja oseba (primerjaj tretji odstavek 244. člena ZZK-1 – glej primer 6 v naslednjem razdelku).

Na podlagi pravnomočne sodbe, s katero bo pravdno sodišče ugodilo Borutovemu zahtevku za izbris lastninske pravice, vknjižene v korist Ceneta, in (v zvezi z dovolilom, ki ga je v korist Boruta že izstavila Ana) odločilo, da se lastninska pravica vknjiži v korist Boruta, bo lahko Borut predlagal vknjižbo lastninske pravice v svojo korist v vrstnem redu (s časom pridobitve), ki ga varuje zaznamba izbrisne tožbe (drugi odstavek 245. člena v zvezi z drugim odstavkom 81. člena ZZK-1).

8.3. Položaji zaporednega razpolaganja

Pri uporabi izraza zaporedno razpolaganje (prenos) moramo biti pozorni, da se ta izraz v (sodni) praksi uporablja v dveh pomenih. Zato moramo razlikovati dve skupini položajev zaporednega razpolaganja:

1. V prvo skupino spadajo položaji, za katere se uporablja drugi odstavek 150. člena ZZK-1. Po drugem odstavku 150. člena ZZK-1 lahko pri večkratnih zaporednih prenosih pravice, ki niso vpisani v zemljiško knjigo, zadnji pridobitelj pravice zahteva vknjižbo oziroma prednambo pravice v svojo korist, če zemljiškoknjižnemu predlogu za vsak prenos priloži listino, ki bi bila podlaga za vknjižbo pravice v korist njegovega pravnega prednika. Za to skupino položajev je značilno, da zadnji pridobitelj (pričakovani lastnik) pridobi lastninsko pravico na podlagi verige zaporednih zemljiškoknjižnih dovolil pričakovanih lastnikov. Za te položaje uporabljamo izraz **zaporedno razpolaganje v ožjem pomenu**. Pri položaju zaporednega razpolaganja v ožjem pomenu so vsa zemljiškoknjižna dovolila, ki so podlaga zaporednih prenosov, priložena istemu predlogu. Najmanjša časovna enota, z natančnostjo katere se v informacijskem sistemu e-ZK zapisujejo vpisi v zemljiški knjigi, je sekunda. Zato začnejo vsa zemljiškoknjižna dovolila učinkovati hkrati, v tem pomenu, da začnejo učinkovati v (isti) sekundi, od katere bo učinkovala vknjižba (oziroma prednamba) lastninske pravice v korist zadnjega pridobitelja, ki se predlaga z zemljiškoknjižnim predlogom. Iz drugega odstavka 150. člena ZZK-1 izhaja pravna fikcija, da v časovnem zaporedju, ki ga merimo s krajšimi časovnimi trenutki (na primer s stotinkami sekunde)¹⁸ znotraj sekunde, vsak vmesni pridobitelj najprej pridobi vknjiženo lastninsko pravico, ki jo nato izgubi zaradi prenosa na naslednjega vmesnega pridobitelja (čeprav se vmesni prenosi ne vpišejo v zemljiško knjigo):
 - Ob prvi stotinki sekunde prvi vmesni pridobitelj na podlagi prvega zemljiškoknjižnega dovolila, ki ga je izstavil vknjiženi lastnik (kot prvi odsvojitelj), pridobi vknjiženo lastninsko pravico in preneha vknjižena lastninska pravica dosedanjega vknjiženega lastnika.
 - Ob drugi stotinki sekunde drugi vmesni pridobitelj na podlagi zemljiškoknjižnega dovolila, ki ga je izstavil prvi vmesni pridobitelj (ki je ob

¹⁸ Za poljubno majhen časovni trenutek, v katerem presojamo zaporedje pravnih posledic, ki nastanejo hkrati, če jih merimo s sekundo, se v praksi uporablja tudi izraz »juridična sekunda«. S tem izrazom se želi povedati, da znotraj časovnega preseka, ki ga merimo s časovno sekundo, zaporedno nastane več pravnih posledic. Zato je dosledneje časovno sekundo razdeliti na krajše časovne enote. Najmanjša časovna enota, v kateri lahko po uveljavljenih spoznanjih kvantne fizike obstaja čas, je Planckova sekunda, ki meri 10^{-34} sekunde (deset na negativno potenco 34).

- tej stotinki že vknjiženi lastnik) pridobi vknjiženo lastninsko pravico in preneha vknjižena lastninska pravica prvega vmesnega pridobitelja.
- Po enakem zaporedju ob nadaljnjih stotinkah sekunde pridobivajo in »izgubljajo« vknjiženo lastninsko pravico nadaljnji vmesni pridobitelji.
 - Ob zadnji stotinki sekunde zadnji pridobitelj na podlagi zemljiškoknjižnega dovolila, ki ga je izstavil predzadnji vmesni pridobitelj (ki je ob tej stotinki že vknjiženi lastnik) pridobi vknjiženo lastninsko pravico in preneha vknjižena lastninska pravica predzadnjega vmesnega pridobitelja.
2. O položaju **zaporednega razpolaganja v širšem pomenu** govorimo, kadar vknjiženi ali pričakovani lastnik razpolaga z lastninsko pravico, ki jo je pridobil na podlagi zemljiškoknjižnega dovolila, izstavljenega na podlagi neveljavnega (ničnega ali izpodbojnega) zavezovalnega pravnega posla. Pri položajih, ki spadajo v to skupino zaporednih razpolaganj, moramo razlikovati dva osnovna (pod)položaja.
- 2.1. Prvi položaj nastane, kadar je *prvi zavezovalni pravni posel ničn*. Zanj je značilno, da **vknjiženi lastnik** (prvi pridobitelj) **nikoli ne postane resnični lastnik**, ker je zemljiškoknjižno dovolilo, izstavljeno v njegovo korist na podlagi ničnega zavezovalnega pravnega posla, neveljavno že ob njegovi izstavitvi. Zato nadaljnji, pošteni pridobitelj, v korist katerega vknjiženi lastnik izstavi zemljiškoknjižno dovolilo (drugo razpolaganje), (pravnoposlovno) pridobi lastninsko pravico od nelastnika (vknjiženega lastnika, ki ni resnični lastnik) na podlagi zaupanja v zemljiško knjigo. Ta položaj ima enake značilnosti kot položaj, pri katerem *vknjiženi lastnik ob drugem razpolaganju ni resnični lastnik, ker je lastninsko pravico zunajknjižno pridobila druga oseba* (nevknjiženi, resnični lastnik).
- 2.2. Drugi položaj nastane, kadar je *prvi zavezovalni pravni posel izpodbojen*. Zanj je značilno, da **vknjiženi lastnik** (prvi pridobitelj) **postane resnični lastnik**, ker je zemljiškoknjižno dovolilo, izstavljeno v njegovo korist na podlagi izpodbojnega zavezovalnega pravnega posla, veljavno, dokler ni zavezovalni pravni posel uspešno izpodbit (torej do pravnomočnosti sodbe o njegovi razveljavitvi). Zato nadaljnji pridobitelj, v korist katerega vknjiženi lastnik izstavi zemljiškoknjižno dovolilo (drugo razpolaganje), pravnoposlovno pridobi lastninsko pravico od lastnika (vknjiženega lastnika, ki je hkrati resnični lastnik). Ta položaj ima enake značilnosti kot položaj, pri katerem je *razpolagalni pravni posel izpodbojen zaradi kršitve predkupne pravice*, ali položaj, pri katerem *zemljiškoknjižno dovolilo postane neveljavno zaradi poznejše razveze zavezovalnega pravnega posla*.
- Pri položajih zaporednega razpolaganja je enako kot pri položajih vzporednega razpolaganja, odgovor na vprašanje, kakšen učinek ima zemljiškoknjižno

dovolilo, izstavljeno pri drugem (nadaljnjem) razpolaganju, odvisen od stanja vpisov v zemljiški knjig ob vložitvi predloga za vknjižbo na podlagi tega dovolila oziroma ob času zgodnejšega vpisa (ki učinkuje v korist drugega, nadaljnjega pridobitelja), če pridobitelj predlaga vpis v vrstnem redu tega zgodnejšega vpisa (na primer, če predlaga vknjižbo v vrstnem redu predznamovane lastninske pravice – primerjaj drugi odstavek 55. člena ZZK-1).

Upoštevati moramo tudi, da lahko položaja zaporednega razpolaganja v ožjem in širšem pomenu obstajata hkrati. Če je pri zaporednem razpolaganju prvi odsvojitelj (vknjiženi lastnik) tudi resnični lastnik in če so vsa zaporedna zemljiškoknjižna dovolila veljavna, vsak vmesni pridobitelj in zadnji pridobitelj hkrati s tem, ko pridobi vknjiženo lastninsko pravico, pridobi tudi resnično lastninsko pravico. Če pa vknjiženi lastnik ni resnični lastnik ali če je katerokoli zaporedno zemljiškoknjižno dovolilo neveljavno (oziroma dosledneje, če je ničen ali izpodbojen katerikoli od zavezovalnih pravnih poslov, na podlagi katerega je bilo izstavljeno zaporedno zemljiškoknjižno dovolilo, hkrati obstaja položaj, ki ga obravnavamo kot zaporedno razpolaganje v širšem pomenu.

Skupne predpostavke primerov 5, 6 in 7:

1. Ana (resnična in vknjižena lastnica) 29. 3. 2014 sklene prodajno pogodbo s Cenetom.
2. Zaradi izpolnitve obveznosti, ki je nastala s sklenitvijo pogodbe iz 1. točke, Ana 3. 4. 2014 izstavi zemljiškoknjižno dovolilo v korist Ceneta.
3. Cene 2. 7. 2014 sklene prodajno pogodbo z Majo. Ta pogodba je veljavna.
4. Zaradi izpolnitve obveznosti, ki je nastala s sklenitvijo pogodbe iz 3. točke, Cene 5. 7. 2014 izstavi zemljiškoknjižno dovolilo v korist Maje. Ker je pogodba iz 3. točke veljavna, je veljavno tudi zemljiškoknjižno dovolilo.
5. Različici glede zaporednega razpolaganja v ožjem pomenu:
 - **različica A:** Cene 5. 4. 2014 na podlagi Aninega dovolila iz 2. točke vloži predlog za vknjižbo lastninske pravice v svojo korist.
 - **različica B:** Cene ne vloži predloga za vknjižbo lastninske pravice v svojo korist, temveč Anino dovolilo iz 2. točke izroči Maji hkrati z izročitvijo svojega dovolila iz 4. točke.
6. Različice glede časa pridobitve lastninske pravice v korist Maje:
 - **prva različica:** Ob predpostavki *različice A* iz 5. točke Maja 17. 7. 2014 na podlagi Cenetovega dovolila iz 4. točke vloži predlog za vknjižbo lastninske pravice v vrstnem redu vložitve predloga.
 - **druga različica:** Ob predpostavki *različice A* iz 5. točke Maja 2. 7. 2014 na podlagi prodajne pogodbe iz 3. točke vloži predlog za predznambo lastninske pravice in je ta predzamba dovoljena. Nato 17. 7. 2014 na podlagi Cenetovega dovolila iz 3. točke vloži predlog za vknjižbo lastninske pravice v vrstnem redu predznamovane lastninske pravice.

- **tretja različica:** Ob predpostavki *različice B* iz 5. točke Maja 17. 7. 2014 na podlagi Aninega dovolila iz 2. točke in Cenetovega dovolila iz 4. točke vloži predlog za vknjižbo lastninske pravice v vrstnem redu vložitve predloga.
- **četrta različica:** Ob predpostavki *različice B* iz 5. točke Maja 2. 7. 2014 na podlagi Aninega dovolila iz 2. točke in prodajne pogodbe iz 3. točke vloži predlog za predznambo lastninske pravice in je ta predzamba dovoljena. Nato 17. 7. 2014 na podlagi Cenetovega dovolila iz 3. točke vloži predlog za vknjižbo lastninske pravice v vrstnem redu predznamovane lastninske pravice.

Primer 5 – Zaporedno razpolaganje v ožjem pomenu

Dodatne predpostavke primera:

7. Prodajna pogodba iz 1. točke, ki sta jo sklenila Ana in Cene, je veljavna.
8. Primer je izdelan ob predpostavki *različice B* iz 5. točke, saj samo ta različica pomeni zaporedno razpolaganje v ožjem pomenu iz drugega odstavka 150. člena ZZK-1. Zato sta razčlenjeni samo tretja in četrta različica.

Pri **tretji različici** z dovolitvijo vknjižbe lastninske pravice v korist Maje na podlagi predloga za vknjižbo lastninske pravice, ki ga je Maja vložila 17. 7. 2014, nastanejo te pravne posledice:

- Zaradi pravne fikcije iz drugega odstavka 150. člena ZZK-1 velja, da je Anino dovolilo v korist Ceneta začelo učinkovati 17. 7. 2014 ter da je Cene tega dne pridobil vknjiženo in resnično lastninsko pravico.
- Hkrati (torej 17. 7. 2014) je začelo učinkovati Cenetovo dovolilo v korist Maje. Zato je v istem trenutku Cenetova vknjižena lastninska pravica prešla na Majo, ki je s tem pridobila vknjiženo in resnično lastninsko pravico.

Pri **četrthi različici** nastanejo te pravne posledice:

- Z dovolitvijo predzambe lastninske pravice v korist Maje na podlagi predloga za predzambo lastninske pravice, ki ga je Maja vložila 2. 7. 2014, zaradi pravne fikcije iz drugega odstavka 150. člena ZZK-1 velja, da je Anino dovolilo v korist Ceneta začelo učinkovati 2. 7. 2014 ter da je Cene tega dne pridobil vknjiženo in resnično lastninsko pravico.
- Z dovolitvijo vknjižbe lastninske pravice v korist Maje na podlagi predloga za vknjižbo lastninske pravice v vrstnem redu predznamovane pravice, ki ga je Maja vložila 17. 7. 2014, velja, da je Cenetova vknjižena lastninska pravica prešla na Majo ob času, od katerega učinkuje predznamovana lastninska pravica. Zato velja, da je pridobitev lastninske pravice v korist Maje začela učinkovati 2. 7. 2014 (drugi odstavek 55. člena ZZK-1) in da je Maja s tem dnem postala vknjižena (in resnična) lastnica.

Skupne predpostavke primerov 6 in 7: Zaporedno razpolaganje v širšem pomenu

Primer 6 in 7 sta prikazana ob predpostavki *različice A* iz 5. točke: Cene 5. 4. 2014 na podlagi Aninega dovolila iz 2. točke vloži predlog za vknjižbo lastninske pravice v svojo korist. Zato začne ob tej predpostavki vknjižba lastninske pravice v korist Ceneta učinkovati 5. 4. 2014. Pridobitev (vknjižene) lastninske pravice v korist Maje pa začne učinkovati:

- pri **prvi različici**: ob času vložitve predloga za vknjižbo lastninske pravice v njeno korist, torej 17. 7. 2014 (5. člen ZZK-1).
- pri **drugi različici**: ob času, od katerega učinkuje predznamenovana lastninska pravica v korist Maje, torej 2. 7. 2014 (drugi odstavek 55. člena ZZK-1).

Do enakega izida bi privedla tudi ob predpostavki *različice B* iz 5. točke, torej če Cene na podlagi Aninega dovolila ne bi predlagal vknjižbe lastninske pravice v svojo korist, temveč bi Anino dovolilo izročil Maji hkrati z izročitvijo svojega dovolila iz 4. točke. Razlikovala bi se samo po času, od katerega bi veljalo, da je Cene pridobil (in hkrati izgubil) vknjiženo lastninsko pravico (17. 7. 2014 pri prvi različici oziroma 2. 7. 2014 pri drugi različici). Za obseg varstva pričakovane lastninske pravice, ki ga lahko doseže Maja, pa je pomemben čas, od katerega učinkuje vknjižba lastninske pravice v njeno korist. Kot je prikazano v primeru 5, je ta čas pri tretji oziroma četrti različici (ob predpostavki B iz 5. točke) enak času pri prvi oziroma drugi različici (ob predpostavki A iz 5. točke), in sicer:

- 17. 7. 2014 pri **tretji različici** (enako kot pri prvi različici) oziroma
- 2. 7. 2014 pri četrti različici (enako kot pri drugi različici).

Primer 6 – Prvi zavezovalni posel je ničen

Dodatne predpostavke primera:

7. Cene je pri sklenitvi prodajne pogodbe iz 1. točke z Ano izkoristil Anino stisko (položaj nezaposlene matere samohranilke) in jo pripravil, da je pristala na kupnino, ki je bila znatno nižja od poštno (tržne) vrednosti stanovanja. Zato je prodajna pogodba nična (prvi odstavek 119. člena OZ).
8. Maja takrat, ko ji Cene izroči zemljiškoknjižno dovolilo (dne 5. 7. 2014), ne ve za ničnost pogodbe, ki jo je Cene sklenil z Ano.

Ker je pogodba, ki jo je Cene (kot pridobitelj) sklenil z Ano (kot odsvojiteljico), nična, je bilo zemljiškoknjižno dovolilo, ki ga je Ana izstavila v korist Ceneta, neveljavno že ob njegovi izstavitvi. Zato Cene z vknjižbo lastninske pravice v njegovo korist ni postal resnični lastnik, temveč je resnična lastnica ostala Ana.

Zato je Maja kot poštna (dobroverna) pridobiteljica, na podlagi zemljiškoknjižnega dovolila, ki ga je v njeno korist izstavil Cene (vknjiženi, vendar ne tudi resnični lastnik), pridobila (resnično) lastninsko pravico od nelastnika (Ceneta) na podlagi zaupanja v zemljiško knjigo. Hkrati je prenehala Anina (resnična) lastninska pravica.

Ana lahko učinkovito uveljavi lastninsko pravico (proti Cenetu in Maji) samo, če pred časom, ob katerem je Maja postala resnična lastnica (pred 17. 7. 2014 pri prvi različici oziroma 2. 7. 2014 pri drugi različici), vloži izbrisno tožbo (1. točka drugega odstavka 243. člena ZZK-1) in če predlaga njeno zaznambo v zemljiški knjigi (tretji odstavek 244. člena ZZK-1).

Primer 7 – Prvi zavezovalni posel je izpodbojen

Dodatne predpostavke primera:

7. Cene je pri sklenitvi prodajne pogodbe iz 1. točke Ano spravil v zmoto (jo prevahal) glede poštno (tržne) vrednosti stanovanja in jo tako pripravil, da je pristala

na nižjo kupnino. Zato je prodajna pogodba izpodbojna (prvi odstavek 49. člena OZ).

8. Maja takrat, ko ji Cene izroči zemljiškoknjižno dovolilo (dne 5. 7. 2014), ne ve za izpodbojnost pogodbe, ki jo je Cene sklenil z Ano, oziroma dosledneje ne ve tega, da je Ana kot izpodbojna upravičenka uveljavila izpodbojni zahtevek.

9. Ana uveljavi izpodbojni zahtevek s tožbo, ki jo vloži 8. 7. 2014.

Izpodbojna pogodba neha učinkovati šele, ko je razveljavljena (torej s pravno-močnostjo sodbe, s katero sodišče ugotovi zahtevku izpodbojnega upravičenca za razveljavitev pogodbe). Šele takrat postane neveljavno zemljiškoknjižno dovolilo, izstavljeno zaradi izpolnitve obveznosti iz te pogodbe, in hkrati postane materialnopravno nepravilna vknjižba, dovoljena na podlagi tega dovolila.

Ker je dovolilo, ki ga je Ana izstavila v korist Ceneta, ob času, ko je Cene na njegovi podlagi predlagal (in dosegel) vknjižbo lastninske pravice v njegovo korist (dne 5. 7. 2014), veljavno, je Cene z vknjižbo postal resnični lastnik in je Anina (resnična) lastninska pravica prenehala. Zato Maja z vknjižbo (17. 7. 2014 pri prvi različici oziroma 2. 7. 2014 pri drugi različici) pridobi (resnično in vknjiženo) lastninsko pravico od (resničnega) lastnika (Ceneta). Vsebina (obseg) te pravice pa je odvisna od morebitnih zgodnejših vpisov, ki varujejo vrstni red (čas pridobitve) lastninske pravice v korist druge osebe.

Kljub temu lahko Maja pri **prvi različici** lastninsko pravico izgubi, če Ana 8. 7. 2014, torej pred časom, ob katerem je Maja postala resnična (in vknjižena) lastnica, s tožbo, s katero uveljavlja razveljavitev pogodbe (tožbo iz 8. točke), uveljavi tudi zahtevke iz izbrisne tožbe (2. točka drugega odstavka 243. člena ZZK-1), in če hkrati predlaga zaznambo te (izbrisne) tožbe v zemljiški (tretji odstavek 244. člena ZZK-1).

Pri **drugi različici** pa tega tveganja ni zaradi Majine pravne možnosti (upravičenja) doseči vknjižbo (in s tem pridobitev) lastninske pravice z učinkom od zgodnejšega časa (od 2. 7. 2014), od katerega učinkuje predznamenovana lastninska pravica v njeno korist.

8.4. Položaj razpolaganja na kratko

Položaj razpolaganja na kratko (angl. *short sale*) nastane, kadar odsvojitelj razpolaga z lastninsko pravico, ki je še ni pridobil. Ta položaj ne prikazuje izpeljave načela zaupanja v zemljiško knjigo (odsvojitelj namreč ni vknjiženi lastnik), temveč je pomemben za celovito razumevanje (presojo) pomena predpostavk veljavnosti zemljiškoknjižnega dovolila. Pri položajih, ki spadajo v skupino razpolaganja na kratko, moramo razlikovati dva osnovna (pod)položaja. Pri presoji obeh moramo (smiselno) uporabiti pravno pravilo o naknadni pridobitvi lastninske pravice na premični stvari, določeno v prvem odstavku 61. člena SPZ, v zvezi z drugim odstavkom 150. člena ZZK-1.

1. Prvi položaj nastane, kadar **odsvojitelj ob razpolaganju ni niti pričakovani lastnik**, torej, ko vknjiženi lastnik v njegovo korist še ni izstavil zemljiškoknjižnega dovolila. Pri tem položaju, odsvojitelj postane pričakovani lastnik, ko mu (vknjiženi) lastnik izroči zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice v njegovo korist. Pridobitelj pa postane pričakovani lastnik, ko mu odsvojitelj izroči (tudi) zemljiškoknjižno dovolilo vknjiženega lastnika.
2. Drugi položaj nastane, kadar **je odsvojitelj ob razpolaganju že pričakovani lastnik** (ker je vknjiženi lastnik v njegovo korist že izstavil zemljiškoknjižno dovolilo), **ni pa še vknjiženi lastnik** (ker še ni vložil predloga za vknjižbo lastninske pravice). Če odsvojitelj pridobitelju, ko v njegovo korist izstavi zemljiškoknjižno dovolilo, hkrati izroči tudi zemljiškoknjižno dovolilo vknjiženega lastnika, pridobitelj s tem postane pričakovani lastnik.

Pridobitelj lahko po drugem odstavku 150. člena ZZK-1 na podlagi obeh zaporednih razpolaganj (zemljiškoknjižnih dovolil) doseže vknjižbo lastninske pravice v svojo korist in s tem postane resnični (in vknjiženi) lastnik. Pri tem ni pomembno, da je drugo razpolaganje (dovolilo odsvojitelja v korist pridobitelja) zgodnejše (opravljeno prej, torej na kratko) od prvega razpolaganja (dovolilo vknjiženega lastnika v korist odsvojitelja).

PLAVŠAK, Nina, VRENČUR, Renato: Kako pravna pravila, ki operacionalizirajo načelo zaupanja v zemljiško knjigo, varujejo poštenega, dobrovernega pridobitelja

Pravnik, Ljubljana 2015, let. 70 (132) št. 11-12

Načelo zaupanja v zemljiško knjigo zapoveduje, da tisti, ki v pravnem prometu ravna pošteno in se zaneša na podatke o pravicah, ki so vpisani v zemljiško knjigo, zaradi tega ne sme trpeti škodljivih posledic. Načelo zaupanja v zemljiško knjigo varuje poštenega pridobitelja pri vseh poslovnih pridobitvah, ne glede na to, ali je predpostavka te pridobitve pravni posel (vknjiženega) lastnika, ali pravni posel, sklenjen neodvisno od volje lastnika pri prisilni prodaji. Pri odgovoru na vprašanje, ali pridobitelj z vknjižbo lastninske pravice v njegovo korist (torej, ko postane vknjiženi lastnik) pridobi (tudi) resnično lastninsko pravico (postane tudi resnični lastnik), moramo razlikovati dva položaja. Če je odsvojitelj (vknjiženi lastnik) tudi v resnici imetnik lastninske pravice in zato (materialnopravno) upravičen (samostojno) razpolagati z lastninsko pravico na nepremičnini, pridobitelj z vknjižbo lastninske pravice v njegovo korist postane (resnični) lastnik na podlagi (veljavnega) pravnega posla (izjave volje) dosedanjega (resničnega) lastnika (odsvojitelja). Za ta položaj uporabljamo tudi izraz *poslovna pridobitev stvarne pravice na podlagi razpolaganja lastnika*. Če odsvojitelj (vknjiženi lastnik) razpolagalnega upravičenja v resnici nima, ker ni (resnični) lastnik, pridobitelj z vknjižbo lastninske pravice v njegovo korist postane (resnični) lastnik samo, če je (poleg veljavnega zemljiškoknjižnega dovolila vknjiženega lastnika kot odsvojitelja) izpolnjena dodatna predpostavka, in sicer, če je dobroveren, ker je zaupal podatku o vknjiženi lastninski pravici odsvojitelja v zemljiški knjigi in ne ve, da odsvojitelj v resnici nima razpolagalnega upravičenja. V tem primeru pridobitelj pridobi lastninsko pravico neodvisno od volje resničnega lastnika. Ta pravna posledica nastane na podlagi pravnih pravil SPZ in ZZK-1, ki operacionalizirajo načelo zaupanja v zemljiško knjigo. Zato zanj uporabljamo tudi izraz *poslovna pridobitev stvarne pravice od nelastnika na podlagi zaupanja v zemljiško knjigo*.

PLAVŠAK, Nina, VRENČUR, Renato: How the Legal Rules, Implementing the Principle of Confidence in the Land Register, Protect Fair, *Bona Fide* Acquirer

Pravnik, Ljubljana 2015, Vol. 70 (132), Nos. 11-12

The principle of confidence in the land register states that those who in the legal traffic handle fairly and rely on the information on the rights, which are entered in the land register, may not suffer adverse consequences. The principle protects *bona fide* acquirer in all business acquisitions, regardless of whether prerequisite for the acquisition is a legal transaction (permit for land registry entry) of the (registered) owner or legal transaction concluded independently of the will of the owner in the case of forced sale. In answering the question whether an acquirer shall, with the entry of ownership right on his behalf (i.e. when he becomes the registered owner) (also) acquire a real property right (also becomes the real owner), we need to distinguish between the two situations. If the transferor (registered owner) is the true holder of the ownership right (true owner) and therefore entitled to dispose of this right, with the entry of ownership right on behalf of an acquirer in the land register the acquirer becomes (true) owner on the basis of (valid) legal transaction of the (real) owner (seller). For this situation, we also use the term *business acquisition of a right in rem pursuant to a disposition of the owner*. If the transferor (registered owner) is not the true (real) owner, with the entry of the ownership right on behalf of an acquirer in the land register (on the basis of permit for land registry entry issued by the registered owner) the acquirer becomes the true owner only if an additional prerequisite is fulfilled, namely, that the acquirer acted in *bona fide*, i.e. the acquirer relied in *bona fide* that the registered owner is also true owner and was not aware that a real owner is another person. This legal consequence arises on the basis of legal rules implementing the principle of confidence in the land registry. For this situation we also use the term *business acquisition of a right in rem from a non-owner on the basis of confidence in the land register*.